



**Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh
Địa ốc Hòa Bình**

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 48

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2000, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh</u>	<u>Ngày</u>
Điều chỉnh lần 1	Ngày 8 tháng 8 năm 2002
Điều chỉnh lần 2	Ngày 25 tháng 3 năm 2004
Điều chỉnh lần 3	Ngày 2 tháng 3 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	Ngày 7 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	Ngày 4 tháng 9 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	Ngày 28 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần 7	Ngày 16 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 8	Ngày 6 tháng 4 năm 2011
Điều chỉnh lần 9	Ngày 18 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 10	Ngày 18 tháng 6 năm 2012
Điều chỉnh lần 11	Ngày 21 tháng 8 năm 2012

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 80/UBCK-GPNY ngày 22 tháng 11 năm 2006 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Việt Hải	Chủ tịch	
Ông Trần Anh Hoàng	Thành viên	
Ông Phan Ngọc Thạnh	Thành viên	
Ông Trương Quang Nhật	Thành viên	
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	
Ông Nguyễn Lê Tân	Thành viên	
Ông Ngô Ngọc Quang	Thành viên	
Ông Hà Vũ Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2012
Ông Tan Kok Leong	Thành viên	từ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Quang Trung	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2012
Ông Nguyễn Văn Thắng	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2012
Bà Lê Thị Phương Uyên	Thành viên	
Ông Võ Đắc Khôi	Thành viên	

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lê Viết Hải	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Hưng	Cố vấn Ban Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn An	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tân Thơ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Viết Hải.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60933601/15504793

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày từ trang 5 đến trang 48 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

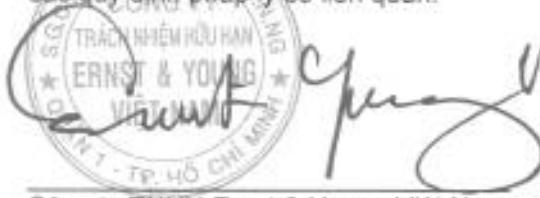
Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bảng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tinh hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Narciso T. Torres Jr
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.0868/KTV



Lê Quang Minh
Kế toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.760.514.717.655	2.549.703.711.511
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	605.656.441.523	299.792.481.888
111	1. Tiền		114.721.441.523	44.741.193.003
112	2. Các khoản tương đương tiền		490.935.000.000	255.051.288.885
120	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	5.1	14.758.185.278	325.055.859.082
121	1. Đầu tư ngắn hạn		14.758.185.278	325.358.052.673
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	(302.193.591)
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		2.872.483.882.302	1.680.305.086.167
131	1. Phải thu khách hàng	6	745.969.649.421	416.931.100.319
132	2. Trả trước cho người bán	7	386.031.129.928	249.494.842.649
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	1.717.748.510.831	1.007.304.403.817
135	4. Các khoản phải thu khác	9	40.232.207.469	9.550.455.210
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(17.497.615.347)	(2.975.715.828)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	221.371.391.978	198.546.157.955
141	1. Hàng tồn kho		223.917.663.805	198.761.441.682
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.546.271.827)	(215.283.727)
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		46.244.816.574	46.004.126.419
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	26.493.523.503	24.442.321.869
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.055.339.228	8.097.119.111
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		91.585.241	482.756.415
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	16.604.368.602	12.981.929.024

BẢNG CÂN ĐÔI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		819.901.384.188	735.692.178.913
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		4.100.000.000	4.100.000.000
218	1. Phải thu dài hạn khác		4.100.000.000	4.100.000.000
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		498.467.909.961	460.584.860.056
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	454.440.747.320	423.143.896.038
222	Nguyên giá		640.257.761.706	546.727.902.433
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(185.817.014.386)	(123.584.006.395)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	9.197.775.189	5.899.734.407
228	Nguyên giá		10.475.175.129	6.846.737.843
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.277.399.940)	(947.003.436)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	34.829.387.452	31.541.229.611
250	<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>		253.137.331.586	214.584.794.102
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.2	204.151.593.664	167.078.102.683
258	2. Đầu tư dài hạn khác	5.3	49.607.391.419	47.506.691.419
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(621.653.497)	-
260	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		64.196.142.641	56.422.524.755
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	54.993.950.359	51.950.313.299
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	4.064.871.282	2.915.256.656
268	3. Tài sản dài hạn khác		5.137.321.000	1.556.954.800
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.580.416.101.843	3.285.395.890.424

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.800.531.046.042	2.557.710.631.986
310	I. Nợ ngắn hạn		3.559.712.679.493	2.472.262.847.943
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	1.389.332.735.641	894.082.994.240
312	2. Phải trả người bán		948.364.897.786	406.342.790.511
313	3. Người mua trả tiền trước	18	798.460.315.941	853.631.502.415
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	55.659.323.296	42.220.616.807
315	5. Phải trả người lao động		124.595.415.953	91.667.140.003
316	6. Chi phí phải trả	20	217.353.435.671	165.952.579.873
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	23.618.473.835	20.546.518.117
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	302.678.480
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.328.081.370	(2.483.972.503)
330	II. Nợ dài hạn		240.818.366.549	85.447.784.043
333	1. Phải trả dài hạn khác		11.908.058.333	11.862.720.915
334	2. Vay dài hạn	22	19.093.568.457	9.910.836.650
337	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	15.776.156.756	17.011.833.014
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	24	194.040.583.003	46.662.393.464
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		771.276.531.740	721.594.231.951
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	771.276.531.740	721.594.231.951
411	1. Vốn cổ phần		413.061.340.000	209.425.360.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		198.683.013.203	368.383.473.203
414	3. Cổ phiếu quỹ		(110.073.072.979)	(57.607.837.953)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	(1.043.980.727)
417	5. Quỹ đầu tư phát triển		66.363.452.518	51.116.700.180
418	6. Quỹ dự phòng tài chính		22.679.680.590	17.712.128.908
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		180.562.118.408	133.608.388.340
439	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ		8.608.524.061	6.091.026.487
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.580.416.101.843	3.285.395.890.424

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN

KHOẢN MỤC	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (US\$)	28.395	1.211

Phan Thị Cẩm Hằng
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thùy
Kế toán trưởng

Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013



Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình B02- DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	4.081.777.770.923	3.055.951.954.475
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	(16.884.993.858)	(654.387.424)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	4.064.892.777.065	3.055.297.567.051
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(3.687.353.138.798)	(2.635.608.464.972)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		377.539.638.267	419.689.102.079
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	36.360.116.011	32.846.563.691
22	7. Chi phí tài chính	29	(164.260.302.463)	(149.622.349.244)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(158.411.940.910)	(145.952.558.335)
24	8. Chi phí bán hàng		(10.510.601.861)	(7.819.536.299)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(135.932.485.470)	(120.721.165.789)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		103.196.364.484	174.372.614.438
31	11. Thu nhập khác	30	45.262.777.297	28.453.801.936
32	12. Chi phí khác	30	(28.498.327.412)	(31.929.086.379)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		16.764.449.885	(3.475.284.443)
45	14. Lợi nhuận từ các công ty liên doanh, liên kết		37.073.490.981	14.268.223.143
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		157.034.305.350	185.165.553.138
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(27.295.487.426)	(38.344.976.835)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoàn lại	31.3	1.149.614.626	2.732.164.458
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		130.888.432.550	149.552.740.761
	Trong đó:			
18.1	Lợi ích của cổ đông thiểu số		(1.132.018.812)	510.433.456
18.2	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		132.020.451.362	149.042.307.305
70	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	26	3.646.050.215.849.812	4.000

Phan Thị Cẩm Hằng
Người lập

Nguyễn Thị Nguyễn Thủy
Kế toán trưởng

Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TẾ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	VND	
			Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYÊN TIỀN TẾ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		157.034.305.350	185.165.553.138
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	13, 14	70.835.904.849	64.172.818.794
03	Các khoản dự phòng		17.172.347.525	2.920.800.610
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(75.225.627.929)	(43.613.425.461)
06	Chi phí lãi vay	29	158.411.940.910	145.952.558.335
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		328.228.870.705	354.598.305.416
09	Tăng các khoản phải thu		(1.206.601.511.291)	(846.969.796.553)
10	Tăng hàng tồn kho		(27.539.424.621)	(48.409.884.274)
11	Tăng các khoản phải trả		731.588.913.621	672.089.888.327
12	Tăng chi phí trả trước		(5.094.838.694)	(29.480.269.046)
13	Tiền lãi vay đã trả		(161.717.726.952)	(140.026.129.497)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(21.455.791.296)	(38.485.498.105)
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(9.217.121.401)	(36.518.564.982)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh		(371.808.629.929)	(113.201.948.714)
	II. LƯU CHUYÊN TIỀN TẾ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(116.988.293.778)	(192.677.227.283)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		12.195.345.794	23.017.060.555
23	Tiền chi cho vay, tiền gửi kỳ hạn		(46.203.053.656)	(24.516.442.942)
24	Tiền thu hồi cho vay, tiền gửi kỳ hạn		368.028.114.956	552.883.552
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(7.085.000.000)	(40.369.922.261)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	51.757.775.702
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		34.203.899.687	21.171.577.576
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động đầu tư		244.149.013.003	(161.064.295.101)
	III. LƯU CHUYÊN TIỀN TẾ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		3.929.358.379	1.543.700.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		(52.465.235.026)	(39.660.110.344)
33	Tiền vay nhận được		3.310.528.262.350	2.246.802.425.510
34	Tiền chi trả nợ vay		(2.811.798.289.142)	(1.881.365.333.503)
36	Cổ tức đã trả		(16.670.520.000)	(11.382.378.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		433.523.576.561	315.938.303.663

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		305.863.959.635	41.672.059.848
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	299.792.481.888	258.119.214.731
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	1.207.309
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	605.656.441.523	299.792.481.888

Phan Thị Cẩm Hàng
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH & ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2000, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh</u>	<u>Ngày</u>
Điều chỉnh lần 1	Ngày 8 tháng 8 năm 2002
Điều chỉnh lần 2	Ngày 25 tháng 3 năm 2004
Điều chỉnh lần 3	Ngày 2 tháng 3 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	Ngày 7 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	Ngày 4 tháng 9 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	Ngày 28 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần 7	Ngày 16 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 8	Ngày 6 tháng 4 năm 2011
Điều chỉnh lần 9	Ngày 18 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 10	Ngày 18 tháng 6 năm 2012
Điều chỉnh lần 11	Ngày 21 tháng 8 năm 2012

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 80/UBCK-GPNY ngày 22 tháng 11 năm 2006 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 2.453 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 1.869).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 12 công ty con bao gồm như sau:

Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình ("HBH") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007228 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 7 năm 2007 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HBH có trụ sở chính tại 235/2 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HBH là kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 98,65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Phú Yên ("HBY") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3603000092 do Sở KH & ĐT tỉnh Phú Yên cấp ngày 8 tháng 11 năm 2007 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HBY có trụ sở chính tại 169 Lê Duẩn, Phường 6, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên, Việt Nam. Hoạt động chính của HBY là đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 99,44% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình ("MHB") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103010322 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 5 năm 2008 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. MHB có trụ sở chính tại 2 Nguyễn Oanh, Phường 7, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MHB là sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 93,36% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội ("HB Hà Nội") là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104853362 do Sở KH & ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 9 năm 2010 và các giấy chứng nhận điều chỉnh. HB Hà Nội có trụ sở chính tại tầng 8, Tòa nhà San Nam, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính của HB Hà Nội là xây dựng nhà các loại, hoàn thiện công trình xây dựng, xây dựng công trình đường bộ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, trang trí nội thất, kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy ("AHA") là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301453003 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 1993 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. AHA có trụ sở chính tại số 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của AHA là trang trí nội thất, sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm), san lấp mặt bằng, mua bán vật tư ngành xây dựng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Cơ Điện Hòa Bình ("HBE") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009338 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 2 năm 2008. HBE có trụ sở chính tại 235/2 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HBE là thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 92,57% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH Sơn Hòa Bình ("HBP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4104000032 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2001 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HBP có trụ sở chính tại 37/5A Khu phố 5 Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HBP là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất.

Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec ("MATEC") là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310341578 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 9 năm 2010. MATEC có trụ sở chính tại 37/8 Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MATEC là cho thuê máy móc cơ điện, thiết bị xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế ("HBL") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 312031000012 do Ban quản lý khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 22 tháng 11 năm 2007, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HBL có trụ sở chính tại thôn Phú Hải 2, Xã Lộc Vĩnh, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính của HBL là đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam. Ban Giám đốc của HBL đã quyết định chuyển nhượng dự án cho bên thứ ba. Tuy nhiên, kết quả của việc thương thảo chưa được đạt được tại ngày phát hành các báo cáo tài chính này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 95,79% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta ("VITA") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4104000080 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. VITA có trụ sở chính tại 235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của VITA là mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, xúc tiến thương mại, đại lý ký gửi hàng hóa, dịch vụ quảng cáo, lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 55% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Vị Tâm ("Vị Tâm") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0311700741 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 4 năm 2012. Vị Tâm có trụ sở chính tại 164/1 Nguyễn Thị Định, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vị Tâm là bán buôn và bán lẻ thực phẩm và đồ uống. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 73,74% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình ("HBA") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4104000035 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 5 năm 2002 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HBA có trụ sở chính tại 235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HBA là tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã chuyển sang áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ánh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN 10") và Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179"). CMKTVN 10 và Thông tư 179 khác với Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá mà Công ty đã sử dụng trong năm trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

Nghị định		
	Xử lý kế toán theo	
	CMKTVN 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.	
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.
Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư cuối năm	Thống tư 179	Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trước thuế của Tập đoàn bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong kỳ ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.
Tỷ giá mua vào của các ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản.	Tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo.	

CMKTVN 10 và Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Ảnh hưởng của việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm đến các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn, có tính thanh khoản cao có thời hạn gốc không quá ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ.

Hàng hóa và hàng hóa bất động	- chi phí mua theo phương pháp thực tế định danh.
sản	

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, hàng hóa và hàng hóa bất động sản thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến bị tổn thất tại ngày kết thúc niên độ kế toán cho các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản thanh toán của hợp đồng như hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Tập đoàn nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được phân bổ hao mòn vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 50 năm
Phương tiện vận tải	8 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	5 - 6 năm
Phần mềm máy tính	5 - 6 năm
Tài sản vô hình khác	5 - 10 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao và hao mòn nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ dụng cụ sử dụng cho việc xây dựng được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong khoảng thời gian từ 6 đến 24 tháng theo phương pháp đường thẳng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được核算 theo phương pháp giá mua. Giá phi hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phi hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, thì Tập đoàn sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn cứ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.12 *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được核算 vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Trợ cấp thời việc phải trả

Trợ cấp thời việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thời việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thời việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thời việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn đã áp dụng CMKTVN 10 và Thông tư 179 để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá từ năm 2012.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Cách xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư 201 như đã được Tập đoàn áp dụng từ năm tài chính 2011 trở về trước. Tuy nhiên, các khác biệt chính giữa CMKTVN 10/Thông tư 179 và Thông tư 201 và ảnh hưởng của việc thay đổi đối với các báo cáo tài chính năm 2012 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể như đã được trình bày trong Thuyết minh số 3.1.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hay lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bão lụt trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

- Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động và đầu tư chiêu sâu của Tập đoàn.

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được ghi nhận như khoản nợ phải trả.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thường và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích các báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị chịu thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng cho các công trình trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của toàn Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là cung cấp dịch vụ xây dựng và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.23 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và các khoản nợ vay.

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.338.084.344	4.980.826.846	
Tiền gửi ngân hàng	112.383.357.179	39.760.366.157	
Các khoản tương đương tiền	<u>490.935.000.000</u>	<u>255.051.288.885</u>	
TỔNG CỘNG	<u>605.656.441.523</u>	<u>299.792.481.888</u>	

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn từ 1 (một) đến 2 (hai) tháng và hưởng lãi suất từ 8% đến 14%/năm.

Bao gồm trong khoản tiền và các khoản tương đương tiền là 586.553.311.365 VND được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 17*).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư vào cổ phiếu Công ty cổ phần Khoáng sản Nari Hamico	-	-	30.000	503.193.591
Cho vay ngắn hạn:				
- Bên thứ ba	14.758.185.278	14.758.185.278	-	14.591.010.056
- Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	-	-	-	9.092.499.774
Tiền gửi ngắn hạn	-	-	-	5.498.510.282
TỔNG CỘNG	<u>14.758.185.278</u>	<u>14.758.185.278</u>	<u>325.358.052.673</u>	<u>310.263.849.026</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-	-	(302.193.591)
ĐẦU TƯ THUẦN	<u>14.758.185.278</u>	<u>14.758.185.278</u>	<u>325.055.859.082</u>	<u>325.055.859.082</u>

Khoản cho các bên thứ ba vay thể hiện khoản cho vay có kỳ hạn một năm và hưởng lãi suất từ 7,25%/năm đến 20%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN (tiếp theo)

5.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng hạ tầng Hòa Bình (i)	49,00	79.332.934.897	49,00	78.585.594.770
Công ty Cổ phần Hòa Bình Phước Lộc Thọ (ii)	47,29	50.485.170.000	47,94	50.485.170.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (iii)	21,95	15.187.931.998	21,95	16.652.931.477
Đầu tư vào công ty liên doanh				
GS-HB (iv)	40,00	58.137.843.338	40,00	20.326.925.660
Công ty Cổ phần Xây dựng Nhân Hưng (v)	54,00	1.007.713.431	54,00	1.027.480.776
TỔNG CỘNG		204.151.593.664		167.078.102.683
VND				
		<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>
Nguyên giá khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Giá trị lợi thế thương mại phân bổ lũy kế		159.652.109.051 (909.422.667)		159.652.109.051 (371.028.762)
Lãi lũy kế trong công ty liên doanh, liên kết		45.408.907.280		7.797.022.394
GIÁ TRỊ THUẬN		204.151.593.664		167.078.102.683

- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình ("HBI") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5003000324 do Sở KH & ĐT Tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 3 năm 2008 và Giấy chứng nhận điều chỉnh. HBI có trụ sở chính tại Ấp 7, Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An, Việt Nam. Hoạt động chính của HBI là đầu tư xây dựng và phát triển khu công nghiệp.
- (ii) Công ty Cổ phần Hòa Bình Phước Lộc Thọ ("HB Phước Lộc Thọ") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309478144 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 10 năm 2009. HB Phước Lộc Thọ có trụ sở chính tại 235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HB Phước Lộc Thọ là cung cấp dịch vụ xây dựng.
- (iii) Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng ("GLS") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép Kinh doanh số 74/UBCKOGPHDDKD do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21 tháng 12 năm 2007. GLS có trụ sở chính tại 27 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GLS là môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và tự doanh chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN (tiếp theo)

5.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

- (iv) GS-HB là một liên doanh được thành lập giữa Công ty và GS Engineering & Construction Corp. theo Hợp đồng nguyên tắc về hợp tác liên doanh tháng 11 năm 2009. Hoạt động chính của liên doanh này là thực hiện duy nhất việc xây dựng dự án khách sạn Angsana cho Công ty TNHH Laguna (Việt nam).
- (v) Công ty Cổ phần Xây dựng Nhân Hưng ("NH") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 411032000067 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 3 năm 2009. NH có trụ sở chính tại 210/25/2/5 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NH là thi công xây dựng công trình hạng mục, công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, giao thông thủy lợi, công trình ngầm dưới đất.

5.3 Đầu tư dài hạn khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Bình An Plaza (i)	26.117.391.419	26.117.391.419
Dự án Bình Chiểu	-	10.686.800.000
Công ty Cổ phần du lịch Hòa Bình (ii)	21.405.000.000	10.702.500.000
Công ty Cổ phần Jesco Asia (iii)	2.085.000.000	-
TỔNG CỘNG	49.607.391.419	47.506.691.419
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(621.653.497)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	48.985.737.922	47.506.691.419

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào Dự án Khu chung cư Bình An Plaza tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ngày 19 tháng 12 năm 2007.
- (ii) Đây là khoản đầu tư 10% vốn điều lệ của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình ("DLHB") theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010.
- (iii) Đây là khoản đầu tư 8,2% vốn điều lệ của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Jesco Asia theo Giấy chứng nhận góp vốn số 2012-10/04 JESCO-CNGV.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	732.471.095.078	416.711.240.319
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	13.498.554.343	219.860.000
	745.969.649.421	416.931.100.319
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.497.615.347)	(2.450.715.828)
GIÁ TRỊ THUẬN	728.472.034.074	414.480.384.491

Phải thu khách hàng trị giá 716.580.285.576 VND được dùng làm tài sản thế chấp vay ngắn hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên thứ ba	386.031.129.928	248.234.990.649	
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>-</u>	<u>1.259.852.000</u>	
	386.031.129.928	249.494.842.649	
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>-</u>	<u>(525.000.000)</u>	
GIÁ TRỊ THUẬN	386.031.129.928	248.969.842.649	

8. PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

	VNĐ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	1.710.980.114.952	927.940.706.343	
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>6.768.395.879</u>	<u>79.363.697.474</u>	
TỔNG CỘNG	1.717.748.510.831	1.007.304.403.817	

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi phải thu	21.610.947.559	2.058.801.002	
Thu từ thanh lý các khoản đầu tư khác	5.687.873.203	<u>-</u>	
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>-</u>	<u>4.350.649.447</u>	
Phải thu khác	12.933.386.707	3.141.004.761	
TỔNG CỘNG	40.232.207.469	9.550.455.210	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu xây dựng	103.599.384.248	95.730.400.170
Hàng hóa bắt đồng sản	74.489.078.526	88.924.728.517
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	41.190.793.287	9.998.450.496
Hàng hóa	2.861.079.375	3.801.390.408
Thành phẩm	738.221.992	83.056.671
Hàng mua đang đi đường	671.840.500	591.000
Công cụ, dụng cụ	367.265.877	222.824.420
TỔNG CỘNG	223.917.663.805	198.761.441.682
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.546.271.827)	(215.283.727)
GIÁ TRỊ THUẬN	221.371.391.978	198.546.157.955

Hàng tồn kho trị giá 14.491.065.199 VND được dùng làm tài sản thế chấp vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 17).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN

	VND Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	24.204.393.692	22.926.658.664
Phi bảo lãnh	1.028.926.309	730.829.908
Khác	1.260.203.502	784.833.297
TỔNG CỘNG	26.493.523.503	24.442.321.869

12. TÀI SẢN NGÂN HẠN KHÁC

	VND Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ thực hiện hợp đồng xây dựng	9.281.106.103	3.457.821.588
Tạm ứng cho nhân viên	7.256.884.776	9.302.595.657
Khác	66.377.723	221.511.779
TỔNG CỘNG	16.604.368.602	12.981.929.024

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HOP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng	VND
Nguyên giá:							
Số đầu năm	523.468.825.326	2.668.118.499	11.695.545.037	8.461.567.571	433.846.000	546.727.902.433	
Mua mới trong năm	108.151.942.679	13.640.000	116.391.839	1.658.097.840	10.000.000	109.950.072.358	
Đầu tư XDCB hoàn thành	10.465.000	112.226.395	-	112.629.237	-	235.320.632	
Phân loại lại	(1.348.600.196)	-	2.258.302.727	(909.702.531)	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	(16.338.330.589)	-	(140.573.091)	(176.630.037)	-	(16.655.533.717)	
Số cuối năm	613.944.302.220	2.793.984.894	13.929.668.512	9.145.962.080	443.846.000	640.257.761.706	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	19.368.978.775	102.463.750	1.122.777.924	954.354.007	-	21.548.569.456	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu năm	(115.592.757.884)	(986.323.238)	(3.804.558.650)	(3.156.499.972)	(43.866.651)	(123.584.006.395)	
Khấu hao trong năm	(66.994.032.147)	(269.668.365)	(1.834.915.152)	(1.224.573.983)	(182.318.698)	(70.505.508.345)	
Phân loại lại	115.598.898	-	(571.322.607)	455.723.709	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	8.185.683.652	-	40.495.494	46.321.208	-	8.272.500.354	
Số cuối năm	(174.285.507.481)	(1.255.991.603)	(6.170.300.915)	(3.879.029.038)	(226.185.349)	(185.817.014.386)	
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	407.876.067.442	1.681.795.261	7.890.986.387	5.305.067.599	389.979.349	423.143.896.038	
Số cuối năm	439.658.794.739	1.537.993.291	7.759.365.597	5.266.933.042	217.660.651	454.440.747.320	
Trong đó:							
Tài sản sử dụng để thuế chấp (Thuyết minh số 17 và 22)	157.089.527.763	401.580.628	892.549.523	-	-	158.383.657.914	

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	4.950.924.600	1.572.160.385	323.652.858	6.845.737.843
Mua mới trong năm	-	21.036.000	-	21.036.000
Đầu tư XDCCB hoàn thành	-	3.607.401.286	-	3.607.401.286
Số cuối năm	<u>4.950.924.600</u>	<u>5.200.597.671</u>	<u>323.652.858</u>	<u>10.475.175.129</u>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	36.804.000	82.947.423	119.751.423
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(767.165.587)	(179.837.849)	(947.003.436)
Khấu trừ trong năm	-	(284.688.420)	(45.708.084)	(330.396.504)
Số cuối năm	-	(1.051.854.007)	(225.545.933)	(1.277.399.940)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>4.950.924.600</u>	<u>804.994.798</u>	<u>143.815.009</u>	<u>5.899.734.407</u>
Số cuối năm	<u>4.950.924.600</u>	<u>4.148.743.664</u>	<u>98.106.925</u>	<u>9.197.775.189</u>
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 17)	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DÓ DÀNG

	VNĐ	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án cầu An Hải	28.688.896.632	22.534.014.499	
Phần mềm hệ thống quản trị	1.912.415.058	2.572.304.221	
Khác	4.228.075.762	6.434.910.891	
TỔNG CỘNG	34.829.387.452	31.541.229.611	

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	40.679.804.279	47.914.170.354	
Chi phí thuê đất trả trước	11.409.505.888	-	
Phi bảo lãnh	858.454.788	3.032.432.144	
Khác	2.046.185.404	1.003.710.801	
TỔNG CỘNG	54.993.950.359	51.950.313.299	

17. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN

	VNĐ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.349.067.504.985	873.157.415.191	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22)	22.717.320.193	13.052.723.992	
Vay ngắn hạn cá nhân	17.547.910.463	7.872.855.057	
TỔNG CỘNG	1.389.332.735.641	894.082.994.240	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN (tiếp theo)

Khoản vay ngắn hạn ngân hàng bao gồm:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6, 10, 13 và 14)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quận 1	499.900.005.748	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2013 đến ngày 19 tháng 6 năm 2013	9	Các khoản phải thu
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội	334.684.741.249	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2013 đến ngày 23 tháng 4 năm 2013	8,5 – 9,4	Các khoản phải thu
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	225.976.869.430	Từ ngày 1 tháng 2 năm 2013 đến ngày 28 tháng 6 năm 2013	9 - 12	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc; máy móc thiết bị; phương tiện vận chuyển; hàng tồn kho; tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền và phải thu khách hàng
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh	198.812.428.615	Từ ngày 15 tháng 2 năm 2013 đến ngày 22 tháng 3 năm 2013	8,5 – 8,7	Khoản phải thu trị giá 10.000.000 USD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	52.533.439.708	Từ ngày 28 tháng 5 năm 2013 đến ngày 27 tháng 9 năm 2013	10 – 11	Tín chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	23.287.208.455	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2013 đến ngày 17 tháng 4 năm 2013	11 - 15	Tiền gửi ngân hàng; phải thu khách hàng; quyền sử dụng đất
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Hồ Chí Minh	12.872.811.780	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2013 đến ngày 21 tháng 6 năm 2013	15 - 21	Tiền gửi ngân hàng; phải thu khách hàng; hàng tồn kho
Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.000.000.000	Vào ngày 21 tháng 6 năm 2013	16	Nhà thuộc sở hữu của Ông Lê Bá Linh và Bà Nguyễn Thị Thúy Nga
TỔNG CỘNG	1.349.067.504.985			

Tập đoàn sử dụng tiền vay nhằm mục đích đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay ngắn hạn cá nhân bao gồm:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo
Vay cá nhân	10.200.386.957	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2013 đến ngày 29 tháng 11 năm 2013	12 - 24	Tín chấp
Công đoàn Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình	5.702.500.000	Không xác định	16	Thẻ chấp bằng 750.000 cổ phiếu của công ty này
Cán bộ công nhân viên Tập đoàn	1.645.023.506	Không xác định	18	Tín chấp
TỔNG CỘNG	17.547.910.463			

Tập đoàn sử dụng tiền vay nhằm mục đích đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và mua cổ phiếu
của Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình.

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND Số cuối năm	VND Số đầu năm
Từ các bên bên thứ ba	796.194.401.103	838.106.986.183
Từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.265.914.838	15.524.516.232
TỔNG CỘNG	798.460.315.941	853.631.502.415

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND Số cuối năm	VND Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.2)	31.701.612.919	24.986.327.055
Thuế giá trị gia tăng	22.436.098.291	16.182.174.389
Các loại thuế khác	1.521.612.086	1.052.115.363
TỔNG CỘNG	55.659.323.296	42.220.616.807

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình B09-DN/HN

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	206.589.002.270	154.412.952.898	-
Chi phí thuê đất	5.200.222.500	-	-
Chi phí lãi vay	4.223.675.514	7.529.461.556	-
Khác	1.340.535.387	4.010.165.419	-
TỔNG CỘNG	217.353.435.671	165.952.579.873	

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản ký quỹ	6.153.062.779	8.081.399.284	-
Thủ lao thành viên Hội đồng Quản trị	4.066.681.000	4.769.705.000	-
Khác	13.398.730.056	7.695.413.833	-
TỔNG CỘNG	23.618.473.835	20.546.518.117	

22. VAY DÀI HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	38.000.888.650	18.553.560.642	-
Vay cá nhân	3.810.000.000	4.410.000.000	-
TỔNG CỘNG	41.810.888.650	22.963.560.642	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)</i>	22.717.320.193	13.052.723.992	-
<i>Vay dài hạn</i>	19.093.568.457	9.910.836.650	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Khoản vay dài hạn ngân hàng bao gồm:

Hợp đồng vay số	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số13)
	VND			

Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quận 1

Hợp đồng vay số 20/2012/101285	28.543.100.000	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2012 đến ngày 30 tháng 3 năm 2015	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng +3,5%/ năm	Máy móc thiết bị
-----------------------------------	----------------	---	--	---------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	19.096.000.000
----------------------------	----------------

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Võ Thị Sáu

Hợp đồng vay số LD1024400184	5.500.836.650	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2010 đến ngày 30 tháng 8 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng +0,3%/ năm	Máy móc thiết bị
---------------------------------	---------------	--	--	---------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	3.007.310.400
----------------------------	---------------

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 1

Hợp đồng vay số 26/2012 HD9TD- NDL	3.956.952.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2012 đến ngày 14 tháng 8 năm 2017	14%/năm	Máy móc thiết bị
--	---------------	---	---------	---------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	614.009.793
----------------------------	-------------

TỔNG CỘNG 38.000.888.650

Tập đoàn sử dụng tiền vay nhằm mục đích mua sắm máy móc, thiết bị sử dụng cho hoạt động xây dựng các công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn cá nhân bao gồm:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo
Nguyễn Thị Hiên	1.000.000.000	Từ 31 tháng 12 năm 2011 đến 31 tháng 12 năm 2014	18,50	Tín chấp
Trần Thu Thủy	1.910.000.000	Từ 31 tháng 12 năm 2011 đến 31 tháng 12 năm 2014	19,00	Tín chấp
Lê Văn Anh	900.000.000	Từ 31 tháng 12 năm 2011 đến 31 tháng 12 năm 2014	18,50	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>3.810.000.000</u>			

Tập đoàn sử dụng tiền vay nhằm mục đích đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là chi phí bảo hành dự phòng cho các công trình xây dựng đã hoàn thành.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu thể hiện số tiền đã xuất hóa đơn cho khách hàng nhưng chưa cung cấp dịch vụ xây dựng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phái triển	Quỹ dự phòng tài chính thuế chưa phân phái	Lợi nhuận sau	Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	167.310.030.000	368.383.473.203	(17.947.727.609)	153.861.723	32.066.340.578	11.361.009.041	80.491.723.822	641.818.710.758
Phát hành cổ phiếu	1.543.700.000	-	(39.660.110.344)	-	-	-	-	1.543.700.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	(39.660.110.344)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	149.042.307.305
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	40.571.630.000	-	-	-	-	-	(40.571.630.000)	-
Cổ tức cổng bộ	-	-	-	-	-	-	(11.572.899.600)	(11.572.899.600)
Phản phổi lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(25.404.479.469)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(13.365.450.318)	(13.365.450.318)
Thu lao Hỗn đồng Quán tri	-	-	-	-	-	-	(5.011.183.490)	(5.011.183.490)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	-	(3.000.000)	(3.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	(1.197.842.450)	(1.197.842.450)
Số cuối năm	209.425.360.000	368.383.473.203	(57.607.837.953)	(1.043.980.727)	51.116.700.180	17.712.128.908	133.608.388.340	721.594.231.951
Năm nay								
Số đầu năm	209.425.360.000	368.383.473.203	(57.607.837.953)	(1.043.980.727)	51.116.700.180	17.712.128.908	133.608.388.340	721.594.231.951
Cổ phiếu thường	169.700.460.000	(169.700.460.000)	-	(52.465.235.026)	-	-	-	(52.465.235.026)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	132.020.451.362	132.020.451.362
Lợi nhuận thuần trong năm	33.935.520.000	-	-	-	-	-	(33.935.520.000)	(33.935.520.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	(16.970.046.000)	(16.970.046.000)
Cổ tức cổng bộ	-	-	-	-	-	-	(20.214.304.020)	-
Trích lập quỹ (*)	-	-	-	-	-	-	(10.258.851.274)	(10.258.851.274)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(3.658.000.000)	(3.658.000.000)
Thu lao Hỗn đồng Quán tri	-	-	-	-	-	-	-	1.043.980.727
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	413.061.340.000	198.683.013.203	(110.073.072.979)	-	66.363.452.518	22.679.680.590	180.562.118.408	771.276.531.740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã phát hành 20.363.598 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu thông qua chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và cổ phiếu thường từ thặng dư vốn cổ phần để tăng vốn điều lệ Công ty lên 413.061.340.000 VNĐ theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2012. Việc phát hành chi trả cổ tức bằng cổ phiếu được phê duyệt bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012.

(*) Trong năm, Công ty tạm trích các quỹ dự phòng tài chính, quỹ đầu tư và phát triển và quỹ khen thưởng và phúc lợi với giá trị lần lượt là 4.967.551.682 VNĐ, 15.246.752.338 VNĐ và 10.258.851.274 VNĐ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Năm nay	VND	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu			
Vốn góp đầu năm	209.425.360.000		167.310.030.000
Vốn góp tăng trong năm	203.635.980.000		42.115.330.000
Vốn góp cuối năm	<u>413.061.340.000</u>		<u>209.425.360.000</u>
Cổ tức			
Cổ tức công bố	(16.970.046.000)		(11.572.899.600)
Cổ tức chi trả	(16.670.520.000)		(11.382.378.000)

25.3 Cổ phiếu – cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	41.306.134	20.948.166
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	41.306.134	20.942.536
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(3.972.490)	(1.978.990)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	37.333.644	18.963.546

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty (VND)	132.020.451.362	149.042.307.305
Số lượng cổ phiếu bình quân	36.213.401	37.258.212
Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu (VND)	3.646	4.000

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này.

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	4.081.777.770.923	3.055.951.954.475
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.958.981.944.001	2.892.964.422.517
Doanh thu bán bất động sản	91.412.152.532	102.368.519.454
Doanh thu bán hàng hóa	20.315.689.979	34.276.808.854
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	446.137.500	20.327.902.576
Khác	10.621.846.911	6.014.301.074
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng hóa bất động sản bị trả lại	(2.646.928.245)	-
Giảm giá hợp đồng xây dựng	<u>(14.238.065.613)</u>	<u>(654.387.424)</u>
Doanh thu thuần	4.064.892.777.065	3.055.297.567.051
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.944.743.878.388	2.892.964.422.517
Doanh thu bán bất động sản	88.765.224.287	102.368.519.454
Doanh thu bán hàng hóa	20.315.689.979	33.622.421.430
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	446.137.500	20.327.902.576
Khác	10.621.846.911	6.014.301.074

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	33.700.519.484	22.696.313.533
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	2.372.419.287	8.641.331.832
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	174.809.109	485.828.873
Khác	112.368.131	1.023.089.453
TỔNG CỘNG	36.360.116.011	32.846.563.691

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	VNĐ
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.584.246.789.066	2.494.587.369.608
Giá vốn hàng hóa bất động sản	80.819.308.198	88.629.222.669
Giá vốn bán hàng hóa	18.459.106.299	27.648.410.900
Giá vốn cho thuê máy móc, thiết bị	405.366.470	19.892.197.254
Giá vốn hoạt động khác	3.422.568.765	4.851.264.541
TỔNG CỘNG	3.687.353.138.798	2.635.608.464.972

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	VNĐ
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	158.411.940.910	145.952.558.335
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	2.162.687.620	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	977.136.157	1.750.920.353
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	621.653.497	1.157.563.673
Chi phí tài chính khác	2.086.884.279	761.306.883
TỔNG CỘNG	164.260.302.463	149.622.349.244

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	VNĐ
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	45.262.777.297	28.453.801.936
Thu nhập từ lãi chậm thanh toán	22.499.858.006	-
Thu thanh lý tài sản cố định	12.195.345.794	23.017.060.555
Thu bồi thường bảo hiểm	-	2.294.568.280
Thu nhập khác	10.567.573.497	3.142.173.101
Chi phí khác	(28.498.327.412)	(31.929.086.379)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(8.383.033.363)	(21.498.068.321)
Bồi thường vi phạm hợp đồng	(2.708.559.173)	-
Khấu hao tài sản cố định tạm thời không sử dụng	(7.489.878.843)	-
Tài sản thiêu	(1.274.000.034)	-
Chi phí khác	(8.642.855.999)	(10.431.018.058)
GIÁ TRỊ THUẦN	16.764.449.885	(3.475.284.443)

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Tập đoàn là 25% trên tổng lợi nhuận chịu thuế.

Theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 21 tháng 8 năm 2012 hướng dẫn thực hiện giảm nộp thuế TNDN, Công ty được giảm 30% thuế TNDN phải nộp năm 2012 cho thu nhập từ hoạt động xây dựng các công trình hạ tầng kinh tế - xã hội.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành			
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	27.407.316.364 (111.828.938)	<u>42.640.121.073 (4.295.144.238)</u>	
TỔNG CỘNG	27.295.487.426	<u>38.344.976.835</u>	

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận chịu thuế và lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

	VNĐ Năm nay	VNĐ Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	157.034.305.350	185.165.553.138
Điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán		
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.415.463.257	1.963.762.552
Dự phòng đầu tư dài hạn	(38.731.952.810)	(8.513.415.770)
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	1.181.414.916	2.225.016.737
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	255.685.575	415.158.366
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.452.979	215.283.727
Lỗ từ các công ty con	39.838.693.651	6.428.578.455
Các chi phí không được khấu trừ	8.811.527.945	3.568.774.265
Chi phí trích trước	134.520.021	30.000.000
Lợi nhuận từ các công ty liên doanh, liên kết	(37.073.490.981)	(14.268.223.143)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	133.873.619.903	177.230.488.327
Lỗ năm trước chuyển sang	(5.268.884.096)	(237.410.601)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	128.604.735.807	176.993.077.726
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	32.151.183.952	44.248.269.432
Giảm thuế TNDN theo Thông tư số 140/2012/TT - BTC	(4.743.867.588)	(1.608.148.359)
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành sau khi giảm	27.407.316.364	42.640.121.073
Thuế TNDN phải trả đầu năm	24.986.327.055	25.126.848.325
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(111.828.938)	(4.295.144.238)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(21.455.791.296)	(38.485.498.105)
Tiền thuế TNDN tạm nộp	821.971.493	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	31.647.994.678	24.986.327.055
Trong đó		
Thuế TNDN phải trả	31.701.612.919	24.986.327.055
Thuế TNDN phải thu	(53.618.241)	

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
Dự phòng trợ cấp thời việc	3.047.070.161	2.166.877.004	880.193.157	2.093.060.088	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	177.782.135	53.820.932	123.981.203	53.820.932	
Lợi nhuận chưa thực hiện	777.972.810	573.197.978	204.774.832	490.940.638	
Các khoản trích trước	6.362.000	7.500.000	(1.138.000)	(9.446.792)	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	55.684.176	113.860.742	(58.176.566)	103.789.592	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	4.064.871.282	2.915.256.656			
<i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</i>			1.149.614.626	2.732.164.458	

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Cho vay Lãi cho vay	1.000.000.000 326.886.031
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình	Bên liên quan	Góp vốn	32.107.500.000
GS-HB	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ xây dựng Cho thuê máy móc thiết bị	17.537.055.171 993.694.911
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	63.742.713.921

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND Phải thu (Phải trả)
<i>Phải thu khách hàng</i>			
GS-HB	Công ty liên doanh	Dịch vụ xây dựng	2.222.385.325
		Cho thuê máy móc thiết bị	300.000.000
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	10.976.169.018
			<u>13.498.554.343</u>
<i>Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng</i>			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>6.768.395.879</u>
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>(33.152.944)</u>
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>(2.265.914.838)</u>
<i>Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc</i>			
Lương và thưởng		Năm nay	VND Năm trước
			<u>4.651.663.389</u>
			<u>3.085.050.000</u>

33. CAM KẾT THUẾ

Các cam kết thuế hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đến 1 năm	23.025.444.711	5.586.306.704
Từ 1 - 5 năm	67.763.823.933	3.420.439.788
Trên 5 năm	78.813.000.000	-
TỔNG CỘNG	169.602.268.644	9.006.746.492

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Các cam kết góp vốn

Tập đoàn có khoản cam kết góp vốn vào các công ty con và công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 100.341.877.901 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 200.100.502.534 VND).

34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ; các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ nhu cầu vốn lưu động và mua sắm máy móc thiết bị sử dụng trong hoạt động xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, phải trả người bán và phải trả khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau:

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	VNĐ	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012			
VND	+300		(1.254.326.660)
VND	-300		1.254.326.660
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011			
VND	+300		(833.885.342)
VND	-300		833.885.342

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro giá trị thuần hoặc dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Tập đoàn không có quản lý rủi ro ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái của Tập đoàn là không đáng kể tại ngày báo cáo.

Rủi ro về giá hàng hóa

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa vật liệu xây dựng. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa vật liệu xây dựng thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ衍生品 để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính của mình chủ yếu là tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tập đoàn có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Việc đầu tư các khoản tiền nhàn rỗi chỉ được thực hiện với các ngân hàng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại ngày của báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là không đáng kể.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	VND Tổng cộng
31 tháng 12 năm 2012			
Vay và nợ	1.389.332.735.641	19.093.568.457	1.408.426.304.098
Phải trả người bán	948.364.897.786	-	948.364.897.786
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	240.971.909.506	15.776.156.756	256.748.066.262
	2.578.669.542.933	34.869.725.213	2.613.539.268.146
31 tháng 12 năm 2011			
Vay và nợ	894.082.994.240	9.910.836.650	903.993.830.890
Phải trả người bán	406.342.790.511	-	406.342.790.511
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	186.801.776.470	17.011.833.014	203.813.609.484
	1.487.227.561.221	26.922.669.664	1.514.150.230.885

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng một phần quyền sử dụng tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, hàng tồn kho, máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 17 và 22). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các tài sản thế chấp này cho Tập đoàn. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Hòa Bình

B09-D/NH/N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dư phòng	Giá gốc	Dư phòng
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư được xếp vào tài sản tài chính thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	503.193.591	(302.193.591)	-
- Cổ phiếu niêm yết	-	310.263.849.026	-	201.000.000
Tiền gửi ngắn hạn	-	416.931.100.319	(2.450.715.828)	310.263.849.026
Phải thu Khách hàng	722.056.809.757	(17.497.615.347)	704.559.194.410	414.480.384.491
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	1.007.304.403.817	-	1.717.748.510.831
Phải thu các bên liên quan	-	4.570.509.447	-	23.912.839.664
Phải thu khác	40.232.207.469	-	9.550.455.210	4.570.509.447
Tiền và khoản tương đương tiền	605.656.441.523	-	299.792.481.888	9.550.455.210
TỔNG CỘNG	3.109.606.809.244	(17.497.615.347)	2.048.915.993.298	(2.752.909.419) 3.092.109.193.897 2.046.163.083.879

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.402.723.804.098	903.993.830.890	1.402.723.804.098	903.993.830.890
Phải trả người bán	948.331.744.842	406.342.790.511	948.331.744.842	406.342.790.511
Phải trả bên liên quan	5.735.652.944	-	5.735.652.944	-
Phải trả và chi phí phải trả khác	256.748.066.262	203.813.609.484	256.748.066.262	203.813.609.484
TỔNG CỘNG	2.613.539.268.146	1.514.150.230.885	2.613.539.268.146	1.514.150.230.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

36. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính của năm nay

31 tháng 12 năm 2012 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2012 (được trình bày lại)
---	---------------	---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Các khoản phải trả dài hạn khác	-	11.862.720.915	11.862.720.915
Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	11.862.720.915	(11.862.720.915)	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả trích lập theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật Lao động được trình bày trong cùng một khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất với Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm. Bắt đầu từ năm 2012, theo quy định của Thông tư 180, Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ không có số dư vào cuối năm. Do đó, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả đã được phân loại lại vào Các khoản phải trả dài hạn khác cho phù hợp với cách trình bày của năm nay

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾ THÚC KỲ KẾ TOÁN

Tập đoàn đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên với số lượng 274.530 cổ phiếu theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 11/2012/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 10 năm 2012 và Tập đoàn đang trong quá trình đệ trình lên Sở Kế hoạch và Đầu tư để điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Ngoài sự kiện trên thì không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

Phan Thị Cẩm Hằng
Người lập

Nguyễn Thị Nguyễn Thúy
Kế toán trưởng

Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013