

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2018**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN**  
**XÂY DỰNG HÒA BÌNH**



MUC LUC

Mục	Nội dung	Trang
1	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01- 04
2	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
3	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06- 07
4	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 26

215  
ÔNG  
PH  
DÂN X  
ĐAI  
T.P

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31/12/2018	01/01/2018
0	1	2	3	4	5
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>13,508,766,520,781</b>	<b>11,692,990,147,530</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>313,982,183,551</b>	<b>494,960,804,005</b>
1	Tiền	111		226,929,481,257	411,771,415,684
2	Các khoản tương đương tiền	112		87,052,702,294	83,189,388,321
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>108,550,000,000</b>	<b>696,917,308,125</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.b	108,550,000,000	696,917,308,125
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>11,104,529,921,146</b>	<b>9,190,691,281,372</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3.a	6,140,981,339,495	3,225,010,821,396
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		468,688,651,996	1,017,939,365,196
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		4,107,400,626,596	4,673,681,025,458
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		49,803,519,837	41,928,043,584
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4.a	724,391,401,000	557,483,720,476
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(387,134,350,697)	(325,408,593,637)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		398,732,919	56,898,899
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>1,810,074,484,011</b>	<b>1,179,856,488,756</b>
1	Hàng tồn kho	141		1,832,914,079,332	1,193,958,316,007
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(22,839,595,321)	(14,101,827,251)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>171,629,932,073</b>	<b>130,564,265,272</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13.a	137,007,061,766	111,719,354,613
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		33,287,017,134	16,149,060,526
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,335,853,173	2,695,850,133
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31/12/2018	01/01/2018
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2,387,852,398,216</b>	<b>2,305,434,039,888</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>55,991,881,069</b>	<b>34,579,092,041</b>
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3.b	358,453,912	1,886,111,794
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		1,779,842,280	1,084,000,000
6	Phải thu dài hạn khác	216	5.4.b	53,853,584,877	31,608,980,247
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1,432,687,082,271</b>	<b>1,420,273,970,674</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1,387,424,666,118	1,377,537,827,031
	- Nguyên giá	222		2,146,481,320,809	2,007,594,047,828
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(759,056,654,691)	(630,056,220,797)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	45,262,416,153	42,736,143,643
	- Nguyên giá	228		54,907,139,344	50,588,096,401
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9,644,723,191)	(7,851,952,758)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	- Nguyên giá	231		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.8</b>	<b>41,018,784,466</b>	<b>54,197,100,908</b>
1	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2	- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		41,018,784,466	54,197,100,908
<b>IV.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>362,798,096,461</b>	<b>385,218,115,293</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.b	315,964,712,315	327,121,639,379
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2.b	62,893,660,000	62,893,660,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(18,268,275,854)	(4,797,184,086)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,208,000,000	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>495,356,553,949</b>	<b>411,165,760,972</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13.b	403,194,652,836	323,372,766,931
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.23.a	46,752,250,937	36,193,692,034
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268	5.14.b	-	-
5	Lợi thế thương mại	269		45,409,650,175	51,599,302,007
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>15,896,618,918,997</b>	<b>13,998,424,187,418</b>

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính : VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	T.M	31/12/2018	01/01/2018
<b>A.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>12,967,227,993,176</b>	<b>11,531,462,789,980</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12,292,906,353,571</b>	<b>10,905,143,860,481</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16.a	4,387,702,621,911	2,895,178,806,873
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,398,224,703,818	1,438,432,219,242
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	333,319,170,416	266,291,398,347
4	Phải trả người lao động	314		661,980,970,317	622,713,443,238
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18.a	1,222,643,323,996	1,321,255,488,949
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20.a	14,878,839,362	10,181,988,608
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19a	190,113,895,389	58,506,774,788
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15.a	4,072,551,258,312	4,279,478,482,724
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.22.a	-	841,516,529
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11,491,570,050	12,263,741,183
13	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>674,321,639,605</b>	<b>626,318,929,499</b>
1	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6	Lợi nhuận trước thuế Quý III/2018:	336	5.20.b	-	-
7	Lợi nhuận trước thuế Quý III/2017:	337	5.19.b	80,433,309,863	38,683,845,032
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15.b	269,112,070,669	333,837,888,168
9	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.23.b	92,226,761,653	85,754,816,265
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.22b	232,549,497,420	168,042,380,034
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính : VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	T.M	31/12/2018	01/01/2018
<b>B.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2,929,390,925,821</b>	<b>2,466,961,397,438</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>2,929,390,925,821</b>	<b>2,466,961,397,438</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,960,749,770,000	1,298,507,570,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	5.24.b	1,960,749,770,000	1,298,507,570,000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		30,494,112,981	30,494,112,981
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		47,125,000	47,125,000
8	Quỹ đầu tư phát triển	418	5.24.f	96,593,759,328	96,441,884,861
9	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11	Lợi nhuận chưa phân phối	421	5.24.a	630,155,110,869	823,017,187,451
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65,006,237,005	56,151,604,337
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		565,148,873,864	766,865,583,114
12	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		211,351,047,643	218,453,517,145
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1	Nguồn kinh phí	431		-	-
2	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>15,896,618,918,997</b>	<b>13,998,424,187,418</b>

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN THỊ NGUYỄN THỦY

LÊ VIẾT HẢI

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

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	5,433,775,068,253	5,081,748,687,151	18,203,415,351,232	16,048,373,213,147
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	6.2	-	(7,054,335,045)	(1,950,218,139)	(11,109,186,538)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.3	5,433,775,068,253	5,074,694,352,106	18,201,465,133,093	16,037,264,026,609
Giá vốn hàng bán	11	6.4	4,999,618,219,694	4,520,125,001,957	16,509,352,351,682	14,350,897,343,861
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		434,156,848,559	554,569,350,148	1,692,112,781,410	1,686,366,682,748
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	13,114,171,440	29,392,551,447	60,871,219,943	121,293,688,721
Chi phí tài chính	22	6.6	99,285,995,385	77,605,373,631	324,351,860,387	268,727,869,192
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		84,999,001,138	77,129,443,578	306,244,937,671	265,822,089,374
Phần lãi / lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(7,149,118,038)	(2,773,119,842)	(9,086,163,502)	26,196,587,194
Chi phí bán hàng	25	6.9a	19,985,477,119	33,845,667,555	70,120,336,435	58,208,763,869
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.9b	162,295,157,506	180,760,113,269	568,593,707,534	473,090,910,198
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		158,555,271,950	288,977,627,298	780,831,933,495	1,033,829,415,404
Thu nhập khác	31	6.7	8,861,411,715	8,118,199,251	29,669,163,409	49,493,570,946
Chi phí khác	32	6.8	4,100,837,968	3,838,082,390	9,223,855,626	9,596,444,900
Lợi nhuận khác	40		4,760,573,747	4,280,116,861	20,445,307,783	39,897,126,046
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		163,315,845,697	293,257,744,159	801,277,241,278	1,073,726,541,450
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.1	43,979,727,151	52,585,986,252	178,684,444,258	221,249,815,969
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.1	(6,629,036,267)	(3,337,719,954)	(4,086,613,515)	(8,033,330,239)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60		125,965,154,814	244,009,477,861	626,679,410,535	860,510,055,720
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		129,623,229,282	243,922,371,538	636,618,306,425	859,188,706,270
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3,658,074,467)	87,106,323	(9,938,895,889)	1,321,349,450

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN THỊ NGUYỄN THỦY

LÊ VIỆT HẢI

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	1		801,277,241,278	1,073,726,541,450
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2		244,089,283,934	211,049,410,459
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	3		212,107,335,141	106,745,515,538
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(63,992,461)	(17,485,155)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(31,834,952,280)	(131,779,915,687)
Chi phí lãi vay	6		306,244,937,671	265,822,089,374
Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
<b>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	8		<b>1,531,819,853,283</b>	<b>1,525,546,155,979</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		(2,029,706,880,920)	(2,541,095,937,947)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(638,955,763,325)	29,279,924,481
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		1,560,045,180,983	568,603,422,984
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(105,109,593,058)	(181,670,150,569)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(307,239,629,372)	(254,198,913,926)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(152,863,724,845)	(150,062,361,165)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1,675,311,024	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(130,021,947,881)	(91,468,569,795)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(270,357,194,111)</b>	<b>(1,095,066,429,958)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(240,769,492,042)	(589,089,363,742)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		25,303,417,691	23,337,881,658
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(126,636,646,356)	(82,053,998,245)
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		704,224,635,948	360,862,855,207
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3,332,000,000)	(170,196,608,890)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1,000,000,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		54,059,606,994	99,216,100,295
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>412,849,522,235</b>	<b>(356,923,133,717)</b>

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo



### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	13,000,000,000	11,500,000,000
Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	11,419,000,392,251	8,839,585,812,199
Tiền trả nợ gốc vay	34	(11,690,653,434,162)	(7,379,669,724,032)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(64,887,754,000)	(96,778,631,833)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(323,540,795,911)</i>	<i>1,374,637,456,334</i>
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ			
	50	<i>(181,048,467,788)</i>	<i>(77,352,107,341)</i>
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ			
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	69,847,334	10,753,701
	60	494,960,804,005	572,302,157,645
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ			
	70	313,982,183,551	494,960,804,005

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN THỊ NGUYÊN THỦY

LÊ VIẾT HẢI

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, 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 vào ngày 1 tháng 12 năm 2000, và các giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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.

Vào ngày 13 tháng 06 năm 2017, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình trở thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.

Vào ngày 09 tháng 05 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng Vốn điều lệ lên 1.298.507.570.000 đồng.

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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, trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000229 lần đầu ngày 01/12/2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 11/09/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, ngành, nghề kinh doanh của Công ty bao gồm :

- \* Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường, công trình giao thông, hệ thống cấp thoát nước.
- \* San lấp mặt bằng.
- \* Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình).
- \* Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất.
- \* Dịch vụ sửa chữa nhà.
- \* Trang trí nội thất.
- \* Trồng rừng cao su, xà cừ, trầm và bạch đàn.
- \* Khai thác và sơ chế gỗ (không hoạt động tại TP.HCM).
- \* Kinh doanh du lịch, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).
- \* Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- \* Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- \* Kinh doanh bất động sản.

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp:

##### - Danh sách các Công ty con:

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Trụ sở chính	Tỉ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiên Phát	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất; và xây dựng nhà các loại	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	98.93%
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, kinh doanh bất động sản.	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TPHCM	98.93%

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TPHCM	49.95%
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TPHCM	49.95%
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	99.93%
Công ty TNHH Bất Động Sản PAXLAND	Tư vấn, môi giới và đầu tư bất động sản và quyền sử dụng đất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	98.93%
Công ty Cổ phần Okamura Việt Nam	Tư vấn quản lý và môi giới bất động sản	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	50.54%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư xây dựng khu công nghiệp	Áp 7, xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An	97.97%
Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	61 Trương Định, Phường 1, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An, Việt Nam	97.16%
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	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 và kinh doanh bất động sản	Tầng 8, tòa nhà San Nam, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	97.97%
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	97.30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái Tạo Hòa Bình	Bán lẻ vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, đồ điện gia dụng; lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước; dịch vụ quảng cáo; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	57.02%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Thôn Phú Hải 2, Xã Lộc Vĩnh, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế	93.90%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	439 Trần Hưng Đạo, phường 6, TP Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	97.53%
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất	Số 37/5A Khu phố 5 Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	100%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	75.00%
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	37/8 Phan Văn Hớn Phường Tân Thới Nhất Quận 12 Tp.HCM	100%
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	101-102 Shwehinthar Condo -A, 6 1/2 Miles. Pyay Road, Hlaing Township, Yangon, Myanmar	100%

**- Danh sách các Công ty liên doanh liên kết:**

Tên Công ty	Hoạt động chính	Trụ sở chính	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Kinh doanh chứng khoán, và cung cấp dịch vụ tư vấn môi giới và đầu tư	Số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	42.53%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng, hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh;	235/2 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	47.82%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Oseven	Cung cấp dịch vụ xây dựng	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	47.92%
Công ty Cổ phần Cơ khí & Nhôm kính Anh Việt	Trang trí nội thất; sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm); san lấp mặt bằng và mua bán vật tư xây dựng	Số 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	46.93%
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Kinh doanh BĐS và quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	48.48%

**- Đầu tư dài hạn khác**

Tên Công ty	Hợp đồng/ Giấy chứng nhận Đầu tư	Tỉ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần du lịch Hòa Bình	Hợp đồng nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010	10.0%
Công ty Cổ phần Jesco Asia	Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ 3 số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân TPHCM cấp ngày 31/12/2014	3.23%
Dự án Bình An Plaza	Phát triển Dự án khu chung cư Bình An Plaza theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ngày 19 tháng 12 năm 2007	3.26%
Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá	Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần ngày 18/08/2016 giữa Công ty Cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	10.24%
Công ty TNHH Giải trí Thanh Long Communication	Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 06/HDHTKD ngày 29 tháng 09 năm 2015 nhằm sản xuất bộ phim nhựa mang tên "Nữ hoàng"	

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

2.1. Kỳ kế toán năm, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam.

### 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

#### 3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Báo cáo tài chính tại Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam, các thông tư và chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và sửa đổi, bổ sung.

#### 3.3. Hình thức kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 4.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm báo cáo.

- Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm tiền tệ hạch toán để lập các báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ phát sinh không phải VND được chuyển đổi thành VND theo tỷ giá hối đoái tại thời điểm phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Những tài sản bằng tiền và các khoản phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày lập bảng cân đối kế toán được đánh giá lại theo tỷ giá áp dụng vào ngày của bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 4.2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

- Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trên cơ sở chênh lệch lớn hơn của giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán số 02 "Hàng tồn kho". Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là lập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay với số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết dẫn

- Hàng hoá bất động sản : Quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng được Công ty mua để bán/ dự định bán trong kỳ kinh doanh thông thường hoặc trong vòng 12 tháng tới được ghi nhận như là hàng hoá bất động sản.

#### 4.3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: ghi nhận theo nguyên giá. Trong bảng cân đối kế toán, tài sản cố định được phản ánh theo 3 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại. Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí cải tạo và làm mới chủ yếu thì được ghi vào tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

98  
Y  
IN  
DU  
INH  
09

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

- Phương pháp khấu hao TSCĐ: Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/05/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”.

- Từ ngày 01/06/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”.

#### 4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư: chưa phát sinh

- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, không theo giá trị hợp lý.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: phương pháp khấu hao được doanh nghiệp áp dụng là phương pháp đường thẳng.

#### 4.5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

- Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: các khoản đầu tư này được phản ánh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá gốc. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào Công ty con được lập trên cơ sở hợp nhất, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc. Khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư ngắn hạn giảm xuống thấp hơn giá gốc thì lập dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: Lập bổ sung theo số chênh lệch lớn hơn dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn đã lập năm trước còn lại đang ghi sổ kế toán.

#### 4.6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Vì là khoản vay vốn riêng biệt sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng nên chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ là chi phí đi vay thực tế phát sinh của khoản vay riêng biệt này.

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ.

#### 4.7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác: chưa phát sinh

- Chi phí trả trước: chi phí trả trước được vốn hóa để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh

- Chi phí khác: Các khoản chi phí khác được vốn hóa là những khoản chi phí:

- Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: phương pháp phân bổ là phương pháp đường thẳng.

#### 4.8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

#### 4.9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng được lập khi Công ty xác định nghĩa vụ thực hiện các khoản nợ có thể xảy ra trong tương lai dựa vào các nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ có liên đới của các sự kiện xảy ra trong quá khứ. Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Các khoản dự phòng phải trả đã ghi nhận là thỏa mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả: Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm theo số chênh lệch lớn hơn giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi sổ kế toán.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 4.10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn Cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Thặng dư vốn Cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành bổ sung.
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch, đánh giá lại tài sản: các khoản chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo Quyết định của Nhà nước.
- Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá: Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng cân đối kế toán (nếu có) là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, của hoạt động đầu tư XDCB.
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay.

### 4.11. Nguyên tắc và phương pháp 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:

#### 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 thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã thống nhất được 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.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

#### Doanh thu bán hàng hóa bất động sản

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro và các quyền sở hữu hàng hóa bất động sản được chuyển sang người mua.

#### Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo 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

Tiền lãi được ghi nhận khi 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

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của tập đoàn được xác lập.

### 4.12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 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 trước được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoài trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi nhận 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 được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 thuần.

#### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 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, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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 kỳ kế toán năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoài trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến 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 được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế. Thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp 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 được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

### 4.14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái:

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng TM Cổ phần Ngoại Thương công bố tại thời điểm cuối kỳ theo thông tư 179/2012/TT-BTC.

### 4.15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác: chưa phát sinh



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1. Tiền	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
- Tiền mặt	3,899,213,868		2,915,820,978	
- Tiền gửi ngân hàng	223,030,267,389		408,855,594,706	
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng)	87,052,702,294		83,189,388,321	
<b>Cộng</b>	<b>313,982,183,551</b>		<b>494,960,804,005</b>	
<b>5.2. Các khoản đầu tư tài chính</b>				
<b>a. Chứng khoán kinh doanh: Không phát sinh</b>				
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>b1. Ngắn hạn</b>	108,550,000,000	108,550,000,000	696,917,308,125	696,917,308,125
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	108,550,000,000	108,550,000,000	696,917,308,125	696,917,308,125
<b>b2. Dài hạn</b>	2,208,000,000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	2,208,000,000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>110,758,000,000</b>	<b>108,550,000,000</b>	<b>696,917,308,125</b>	<b>696,917,308,125</b>
<b>b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào cty liên doanh, liên kết	315,964,712,315	-	327,121,639,379	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	62,893,660,000	(18,268,275,854)	62,893,660,000	(4,797,184,086)
<b>Cộng</b>	<b>378,858,372,315</b>	<b>(18,268,275,854)</b>	<b>390,015,299,379</b>	<b>(4,797,184,086)</b>
<b>* Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết</b>				
	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
- Công ty CP chứng khoán Sen vàng (42.38%)	20,710,446,255		32,933,996,873	
+ Vốn góp	40,677,500,000		40,677,500,000	
+ Lãi(lỗ) lũy kế từ Công ty Cổ phần chứng khoán Sen Vàng	(19,967,053,745)		(7,743,503,127)	
- Công ty CP Hòa Bình Phước Lộc Thọ (47.92%)	55,612,509,091		53,006,995,179	
+ Vốn góp	55,612,509,091		53,006,995,179	
- Công ty Jesco Hòa Bình (47.82%)	53,945,462,410		53,562,399,639	
+ Vốn góp	34,842,520,000		34,842,520,000	
+ Lãi(lỗ) lũy kế từ Công ty Cổ phần JESCO Hòa Bình	19,102,942,410		18,719,879,639	
- Công ty Cổ phần Cơ khí & Nhôm kính Anh Việt (46,93%)	16,706,344,150		21,073,772,553	
+ Vốn góp	10,560,000,000		10,560,000,000	
+ Lãi(lỗ) lũy kế từ Công ty Cổ phần Anh Việt	6,146,344,150		10,513,772,553	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

- Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	168,989,950,410	166,544,475,135		
+ <i>Vốn góp</i>	169,934,720,000	166,602,720,000		
+ <i>Lãi(lỗ) lũy kế từ Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc</i>	(944,769,590)	(58,244,865)		
<b>Cộng</b>	<b>315,964,712,315</b>	<b>327,121,639,379</b>		
<b>* Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>		
Công ty Vĩnh Tiến - Dự án Bình An Plaza	23,666,260,000	23,666,260,000		
Công ty cổ phần du lịch Hòa Bình	21,405,000,000	21,405,000,000		
Công ty Cổ phần Jesco Asia	4,185,000,000	4,185,000,000		
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	13,637,400,000	13,637,400,000		
<b>Cộng</b>	<b>62,893,660,000</b>	<b>62,893,660,000</b>		
<b>* Phần lập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>		
Công ty Cổ phần Jesco Asia	(163,217,025)	-		
Công ty Sài Gòn Rạch Giá	(6,271,928,829)	(4,797,184,086)		
Công ty Vĩnh Tiến - Dự án Bình An Plaza	(11,833,130,000)	-		
<b>Cộng</b>	<b>(18,268,275,854)</b>	<b>(4,797,184,086)</b>		
<b>Đầu tư thuần</b>	<b>44,625,384,146</b>	<b>58,096,475,914</b>		
<b>5.3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>		
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	6,140,981,339,495	3,225,010,821,396		
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	358,453,912	1,886,111,794		
<b>Cộng</b>	<b>6,141,339,793,407</b>	<b>3,226,896,933,190</b>		
<b>5.4. Phải thu khác</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>		
a. Ngắn hạn	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu người lao động	26,198,954,996	-	26,211,121,310	-
- Ký cược, ký quỹ	430,711,570,347	-	338,796,868,623	-
- Tạm ứng cho nhân viên	41,511,085,026	-	64,459,672,354	-
- Phải thu bên liên quan	-	-	42,264,471	-
- Phải thu khác	225,969,790,631	-	127,973,793,718	(38,127,457,365)
<b>Cộng</b>	<b>724,391,401,000</b>	<b>-</b>	<b>557,483,720,476</b>	<b>(38,127,457,365)</b>
b. Dài hạn	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	53,216,923,345	-	29,451,992,624	-
- Phải thu khác	636,661,532	-	2,156,987,623	-
<b>Cộng</b>	<b>53,853,584,877</b>	<b>-</b>	<b>31,608,980,247</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.5. Tài sản thiếu chờ xử lý: Không phát sinh

5.6. Nợ xấu: Không phát sinh

5.7. Hàng tồn kho

	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu XD	610,770,541,089	-	465,877,942,424	-
- Thành phẩm	23,308,211,124	(20,299,993,667)	24,227,081,712	(14,086,845,148)
- Hàng hóa	13,151,228,418	(771,351,654)	10,690,484,397	(14,982,103)
- Hàng hoá bất động sản	112,059,214,789	-	75,166,223,967	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ	1,014,634,521,048	(1,768,250,000)	617,152,109,779	-
- Hàng tồn kho khác	58,990,362,864	-	844,473,728	-
<b>Cộng</b>	<b>1,832,914,079,332</b>	<b>(22,839,595,321)</b>	<b>1,193,958,316,007</b>	<b>(14,101,827,251)</b>

Chi tiết số dư hàng hóa bất động sản vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm:

Quyền sử dụng đất tại	Diện tích (m2)	Giá gốc (VNĐ)	Dự phòng (VNĐ)	Giá trị hợp lý
Lô đất tại Long Thới	29,698	63,138,829,579	-	63,138,829,579
Lô đất tại Nhơn Đức	5,730	6,326,474,150	-	6,326,474,150
<b>Cộng</b>	<b>35,428</b>	<b>69,465,303,729</b>	<b>-</b>	<b>69,465,303,729</b>
Căn hộ chung cư	Số căn hộ	Giá gốc (VNĐ)	Dự phòng (VNĐ)	Giá trị hợp lý
Căn hộ chung cư Era	04 căn (361.36 m2)	6,182,133,081	-	6,182,133,081
Căn hộ Lan Phương	1 căn (85.09 m2)	1,431,578,828	-	1,431,578,828
Căn hộ Lerman	3 Căn (504.5 m2)	34,980,199,151	-	34,980,199,151
<b>Cộng</b>		<b>42,593,911,060</b>	<b>-</b>	<b>42,593,911,060</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>112,059,214,789</b>	<b>-</b>	<b>112,059,214,789</b>

5.8. Tài sản dở dang dài hạn

a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn: Không phát sinh

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Mua sắm	34,186,593,087	34,186,593,087	-	-
- XD CB	6,832,191,379	6,832,191,379	54,197,100,908	54,197,100,908
- Sửa chữa	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>41,018,784,466</b>	<b>41,018,784,466</b>	<b>54,197,100,908</b>	<b>54,197,100,908</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TB Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
<i>Số dư tại ngày 01/01/2018</i>	55,485,158,262	1,882,082,204,778	51,351,301,725	18,675,383,063	2,007,594,047,828
- Mua trong năm	1,460,527,218	215,163,490,827	10,786,771,929	2,216,570,278	229,627,360,252
- Đầu tư XDCB hoàn thành	23,525,183,575	-	-	12,430,951,970	35,956,135,545
- Tăng khác	38,858,697,110	-	-	240,065,037	39,098,762,147
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(124,190,804,566)	(2,370,950,704)	(178,083,000)	(126,739,838,270)
- Giảm khác	(38,815,081,656)	-	-	(240,065,037)	(39,055,146,693)
<i>Số dư tại ngày 31/12/2018</i>	80,514,484,509	1,973,054,891,039	59,767,122,950	33,144,822,311	2,146,481,320,809
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<i>Số dư tại ngày 01/01/2018</i>	(10,298,025,733)	(591,996,450,397)	(17,663,492,964)	(10,098,251,703)	(630,056,220,797)
- Khấu hao trong năm	(6,777,249,803)	(221,127,876,075)	(5,570,762,313)	(2,627,172,648)	(236,103,060,839)
- Tăng khác	(7,414,334,760)	-	-	(167,711,026)	(7,582,045,786)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	104,508,214,690	2,325,443,890	156,218,365	106,989,876,945
- Giảm khác	7,511,134,760	-	-	183,661,026	7,694,795,786
<i>Số dư tại ngày 31/12/2018</i>	(16,978,475,536)	(708,616,111,782)	(20,908,811,387)	(12,553,255,986)	(759,056,654,691)
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>					
<i>Số dư tại ngày 01/01/2018</i>	45,187,132,529	1,290,085,754,381	33,687,808,761	8,577,131,360	1,377,537,827,031
<i>Số dư tại ngày 31/12/2018</i>	63,536,008,973	1,264,438,779,257	38,858,311,563	20,591,566,325	1,387,424,666,118

### 5.10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính: Không phát sinh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.11. a. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2018	39,790,252,840	9,581,838,203	-	1,216,005,358	50,588,096,401
- Mua trong năm	2,474,382,943	1,844,660,000	-	-	4,319,042,943
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2018	42,264,635,783	11,426,498,203	-	1,216,005,358	54,907,139,344
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2018	-	(6,815,834,004)	-	(1,036,118,754)	(7,851,952,758)
- Khấu hao trong năm	-	(1,612,883,829)	-	(179,886,604)	(1,792,770,433)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2018	-	(8,428,717,833)	-	(1,216,005,358)	(9,644,723,191)
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ VH</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2018	39,790,252,840	2,766,004,199	-	179,886,604	42,736,143,643
Số dư tại ngày 31/12/2018	42,264,635,783	2,997,780,370	-	-	45,262,416,153

b. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính: Không phát sinh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư: không phát sinh

5.13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	106,956,908,200	82,540,990,967
- Các khoản khác	30,050,153,566	29,178,363,646
<b>Cộng</b>	<b><u>137,007,061,766</u></b>	<b><u>111,719,354,613</u></b>

b. Dài hạn

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Tiền thuê đất trả trước	45,500,079,012	115,382,715,876
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	210,163,214,853	161,955,934,147
- Các khoản khác	147,531,358,971	46,034,116,908
<b>Cộng</b>	<b><u>403,194,652,836</u></b>	<b><u>323,372,766,931</u></b>

5.14. Tài sản khác: Không phát sinh

5.15. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay ngắn hạn

	<u>31/12/2018</u>		<i>Trong kỳ</i>		<u>01/01/2018</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>4,068,627,435,831</b>	<b>4,068,627,435,831</b>	<b>677,155,061,266</b>	<b>877,912,339,526</b>	<b>4,269,384,714,091</b>	<b>4,269,384,714,091</b>
- Ngân hàng BIDV	1,244,901,473,900	1,244,901,473,900	-	2,217,589,938	1,247,119,063,838	1,247,119,063,838
- Ngân hàng Vietcombank- CN Tp.HCM	256,655,310,429	256,655,310,429	-	237,826,170,767	494,481,481,196	494,481,481,196
- Ngân hàng Vietinbank CN1	1,350,596,194,740	1,350,596,194,740	99,927,299,480	-	1,250,668,895,260	1,250,668,895,260
- Ngân hàng Standard Chartered VN	130,488,330,788	130,488,330,788	-	144,890,794,909	275,379,125,697	275,379,125,697
- Ngân hàng TMCP MBB - CN Sài Gòn	284,395,745,553	284,395,745,553	140,744,269,711	-	143,651,475,842	143,651,475,842
- Ngân hàng VPBank	66,084,840,815	66,084,840,815	-	92,075,551,594	158,160,392,409	158,160,392,409
- Ngân hàng HSBC - CN Tp.HCM	216,136,094,584	216,136,094,584	122,230,353,655	-	93,905,740,929	93,905,740,929
- Vay MartinBank (NH Hàng Hải)	69,623,765,146	69,623,765,146	69,623,765,146	-	-	-
- Ngân hàng khác	449,745,679,876	449,745,679,876	244,629,373,274	-	205,116,306,602	205,116,306,602
- Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	400,902,232,318	400,902,232,318	400,902,232,318
<b>Vay khác (cá nhân, CBCNV ...)</b>	<b>3,923,822,481</b>	<b>3,923,822,481</b>	<b>-</b>	<b>6,169,946,152</b>	<b>10,093,768,633</b>	<b>10,093,768,633</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>4,072,551,258,312</u></b>	<b><u>4,072,551,258,312</u></b>	<b><u>677,155,061,266</u></b>	<b><u>884,082,285,678</u></b>	<b><u>4,279,478,482,724</u></b>	<b><u>4,279,478,482,724</u></b>

b. Vay dài hạn

- Ngân hàng Vietinbank CN1	102,995,546,897	102,995,546,897	-	35,584,987,250	138,580,534,147	138,580,534,147
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải	-	-	-	55,000,000,000	55,000,000,000	55,000,000,000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

- Ngân hàng BIDV	59,872,868,895	59,872,868,895	-	61,400,485,126	121,273,354,021	121,273,354,021
- Ngân hàng Vietcombank_HCM	12,656,000,000	12,656,000,000	-	6,328,000,000	18,984,000,000	18,984,000,000
- Ngân hàng MB - CN Quang Trung	25,089,838,210	25,089,838,210	25,089,838,210			
- Ngân hàng MSB	27,500,000,000	27,500,000,000	27,500,000,000			
- Ngân hàng OCB	32,666,666,667	32,666,666,667	32,666,666,667	-		
- Ngân hàng HD BANK	8,331,150,000	8,331,150,000	8,331,150,000			
<b>Cộng</b>	<b>269,112,070,669</b>	<b>269,112,070,669</b>	<b>93,587,654,877</b>	<b>158,313,472,376</b>	<b>333,837,888,168</b>	<b>333,837,888,168</b>

**5.16. Phải trả người bán**

a. Các khoản phải trả người bán ngắn	31/12/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn	4,387,702,621,911	4,387,702,621,911	1,492,523,815,038	-	2,895,178,806,873	2,895,178,806,873
<b>Cộng</b>	<b>4,387,702,621,911</b>	<b>4,387,702,621,911</b>	<b>1,492,523,815,038</b>	<b>-</b>	<b>2,895,178,806,873</b>	<b>2,895,178,806,873</b>

a. Các khoản phải trả người bán dài hạn: Không phát sinh

**5.17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2018
- Thuế GTGT phải nộp	221,109,770,774	656,416,218,492	583,333,146,320	148,026,698,602
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	103,672,489,255	144,053,646,390	153,293,799,072	112,912,641,937
- Thuế thu nhập cá nhân	8,144,181,479	40,988,273,245	36,242,465,010	3,398,373,244
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	392,728,908	4,469,815,073	6,030,770,729	1,953,684,564
<b>Cộng</b>	<b>333,319,170,416</b>	<b>845,927,953,200</b>	<b>778,900,181,131</b>	<b>266,291,398,347</b>

**5.18. Chi phí phải trả**

a. Ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
- Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng	1,147,017,415,236	1,263,160,519,567
- Chi phí lãi vay	16,509,565,437	17,395,359,656
- Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng KCN	239,555,696	-
- Chi phí khác	58,876,787,627	40,699,609,726
<b>Cộng</b>	<b>1,222,643,323,996</b>	<b>1,321,255,488,949</b>

b. Dài hạn: Không phát sinh

**5.19. Phải trả khác**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

<b>a. Ngắn hạn</b>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Thương ban điều hành và cán bộ trọng yếu	-	10,826,949,670
- Thu hộ phí bảo trì các dự án	14,032,331,854	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	130,722,085,383	12,906,232,895
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	69,819,000	669,008,065
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	45,289,659,152	34,104,584,158
<b>Cộng</b>	<u><u>190,113,895,389</u></u>	<u><u>58,506,774,788</u></u>
<b>b. Dài hạn</b>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Thương ban điều hành và cán bộ trọng yếu	-	26,359,949,011
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	19,584,411,764	12,252,070,198
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	60,848,898,099	71,825,823
<b>Cộng</b>	<u><u>80,433,309,863</u></u>	<u><u>38,683,845,032</u></u>
<b>5.20. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Doanh thu nhận trước	14,878,839,362	10,181,988,608
<b>Cộng</b>	<u><u>14,878,839,362</u></u>	<u><u>10,181,988,608</u></u>
<b>b. Dài hạn:</b> Không phát sinh		
<b>5.21. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả:</b> Không phát sinh		
<b>5.22. Dự phòng phải trả</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	841,516,529
<b>Cộng</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>841,516,529</u></u>
<b>b. Dài hạn</b>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	203,256,066,510	141,420,745,486
- Dự phòng phải trả khác	29,293,430,910	26,621,634,548
<b>Cộng</b>	<u><u>232,549,497,420</u></u>	<u><u>168,042,380,034</u></u>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.24. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

**CÁC KHOẢN MỤC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư và phát triển	Chênh lệch tỷ giá	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	954,464,570,000	30,494,112,981		96,298,969,784	47,125,000	535,241,569,478	1,616,546,347,243
- Phát hành thêm cổ phiếu	10,000,000,000					859,188,706,270	10,000,000,000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ						859,188,706,270	859,188,706,270
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	334,043,000,000					(334,043,000,000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền						(95,446,457,000)	(95,446,457,000)
- Trích lập các quỹ				142,915,077		(142,915,077)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi						(85,328,682,441)	(85,328,682,441)
- Trích thưởng BĐH và CB trọng yếu						(44,299,598,681)	(44,299,598,681)
- Thủ lao HĐQT và Ban kiểm soát						(5,216,367,910)	(5,216,367,910)
- Khác						(6,936,067,188)	(6,936,067,188)
Số dư cuối năm trước	1,298,507,570,000	30,494,112,981		96,441,884,861	47,125,000	823,017,187,451	2,248,507,880,293
Số dư đầu năm nay				-			
- Tăng vốn trong kỳ	13,000,000,000					636,618,306,425	13,000,000,000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ						636,618,306,425	636,618,306,425
- Chi cổ tức bằng cổ phiếu	649,242,200,000					(649,242,200,000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền						(63,874,560,451)	(63,874,560,451)
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				151,874,467		(151,874,467)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi						(69,712,310,302)	(69,712,310,302)
- Trích thưởng BĐH và CB trọng yếu						(43,663,002,537)	(43,663,002,537)
- Thủ lao HĐQT và Ban kiểm soát						-	-
- Khác						(2,836,435,249)	(2,836,435,249)
Số dư cuối năm nay	1,960,749,770,000	30,494,112,981		96,593,759,328	47,125,000	630,155,110,869	2,718,039,878,178

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

b.	Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	Vốn góp của chủ sở hữu	1,960,749,770,000	1,298,507,570,000
	Cộng	1,960,749,770,000	1,298,507,570,000
c.	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
	+ Vốn góp đầu năm	1,298,507,570,000	1,298,507,570,000
	+ Vốn góp tăng trong năm	662,242,200,000	
	Vốn góp cuối năm	1,960,749,770,000	1,298,507,570,000
d.	Cổ tức	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	- Chi trả cổ tức, trong đó:		
	+ Cổ tức bằng tiền mặt	63,874,560,451	95,446,457,000
	+ Bảng phát hành cổ phiếu	649,242,200,000	334,043,000,000
	Cộng	713,116,760,451	429,489,457,000
e.	Cổ phiếu		<i>Dvt: cổ phiếu</i>
	Cổ phiếu phổ thông	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	196,074,977	129,850,757
	- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	196,074,977	129,850,757
	- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	196,074,977	129,850,757
	- Mệnh giá cổ phiếu	10,000	10,000
f.	Các quỹ của doanh nghiệp	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	- Quỹ đầu tư phát triển	96,593,759,328	96,441,884,861
	Cộng	96,593,759,328	96,441,884,861
g.	Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo		
5.26.	Chênh lệch tỷ giá	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	Cộng	47,125,000	47,125,000
	Cộng	47,125,000	47,125,000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO**

6.1.	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp DV (Mã số 01)	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
	- Doanh thu	5,433,775,068,253	5,081,748,687,151
	Cộng	5,433,775,068,253	5,081,748,687,151
6.2.	Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
	- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(7,054,335,045)
	Cộng	-	(7,054,335,045)
6.3.	Doanh thu thuần về bán hàng và CC DV (Mã số 10)	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
	- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5,433,775,068,253	5,074,694,352,106
	Cộng	5,433,775,068,253	5,074,694,352,106
6.4.	Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
	- Giá vốn hàng bán	4,999,618,219,694	4,520,125,001,957
	Cộng	4,999,618,219,694	4,520,125,001,957
6.5.	Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
	- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,268,051,032	17,491,635,115
	- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	900,000,000
	- Lãi chênh lệch tỷ giá;	75,407,243	116,950,381
	- Lãi bán hàng trả chậm, chậm thanh toán	9,770,713,165	10,883,965,951
	Cộng	13,114,171,440	29,392,551,447

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
<b>6.6. Chi phí tài chính (Mã số 22)</b>		
Chi phí lãi vay	84,999,001,138	77,129,443,578
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư	12,082,896,030	199,765,671
Chi phí tài chính khác	2,204,098,218	276,164,382
<b>Cộng</b>	<b>99,285,995,385</b>	<b>77,605,373,631</b>
<b>6.7. Thu nhập khác (Mã số 31)</b>		
- Thu thanh lý tài sản cố định, vật tư.	3,269,925,050	125,870,202
- Lãi chậm thanh toán	2,399,838,504	
- Thu nhập khác	3,191,648,161	7,992,329,049
<b>Cộng</b>	<b>8,861,411,715</b>	<b>8,118,199,251</b>
<b>6.8. Chi phí khác (Mã số 32)</b>		
- Giá trị còn lại của tài sản cố định, vật tư, công cụ thanh lý	-	263,919,009
- Các khoản bị phạt	388,804,299	2,324,604,304
- Các khoản khác	3,712,033,669	1,249,559,077
<b>Cộng</b>	<b>4,100,837,968</b>	<b>3,838,082,390</b>
<b>6.9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>19,985,477,119</b>	<b>33,845,667,555</b>
- Chi phí lương và Chi phí có tính chất lương	7,410,584,044	6,664,516,986
- Các khoản Chi phí bán hàng khác.	12,574,893,075	27,181,150,569
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>162,295,157,506</b>	<b>180,760,113,270</b>
Chi phí nhân viên	96,266,788,970	139,709,033,728
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	27,930,359,593	2,788,873,339
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	29,537,628,109	12,427,914,954
Chi phí khác	8,560,380,834	25,834,291,249
<b>Cộng</b>	<b>182,280,634,625</b>	<b>214,605,780,825</b>
<b>6.10 Chi phí thuế TNDN</b>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	43,979,727,151	52,585,986,252
- Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(6,629,036,267)	(3,337,719,954)
<b>Cộng</b>	<b>37,350,690,883</b>	<b>49,248,266,298</b>

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG: Chênh lệch kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Tăng/giảm lợi nhuận</i>
Doanh thu thuần	5,433,775,068,253	5,074,694,352,106	359,080,716,147
Giá vốn hàng bán	4,999,618,219,694	4,520,125,001,957	479,493,217,736
Lợi nhuận gộp	434,156,848,559	554,569,350,148	(120,412,501,589)
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	(86,171,823,946)	(48,212,822,184)	(37,959,001,762)
<i>Phần lãi/lỗ trong công ty ldlk</i>	<i>(7,149,118,038)</i>	<i>(2,773,119,842)</i>	<i>(4,375,998,197)</i>
Lợi nhuận khác	4,760,573,747	4,280,116,861	480,456,886
Chi phí bán hàng	19,985,477,119	33,845,667,555	13,860,190,436
Chi phí quản lý doanh nghiệp	162,295,157,506	180,760,113,269	18,464,955,763
<i>Trong đó: Chi phí lập DP phải thu khó đòi</i>	<i>29,537,628,109</i>	<i>12,427,914,954</i>	<i>(17,109,713,155)</i>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>163,315,845,697</b>	<b>293,257,744,159</b>	<b>(129,941,898,462)</b>

Lợi nhuận trước thuế Quý IV/2018:

163,315,845,697

Lợi nhuận trước thuế Quý IV/2017:

293,257,744,159

Tăng (giảm):

(129,941,898,462)

Do các nguyên nhân sau:

**Phần làm tăng lợi nhuận trước thuế:**

**32,805,603,085**

+ Chi phí bán hàng giảm làm tăng lợi nhuận

13,860,190,436

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm làm tăng lợi nhuận

18,464,955,763

+ Lợi nhuận khác tăng làm tăng lợi nhuận

480,456,886

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

<b>Phần làm giảm lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>(162,747,501,548)</b>
+ Lợi nhuận gộp giảm làm giảm lợi nhuận	(120,412,501,589)
+ Lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm làm giảm lợi nhuận	(37,959,001,762)
+ Phần lỗ trong công ty liên doanh liên kết tăng làm giảm lợi nhuận	(4,375,998,197)

Nội dung	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018			
	Doanh thu thuần	%	Lợi nhuận	%
<b>I.1 Khối xây dựng</b>	<b>18,103,927,693,620</b>	<b>89%</b>	<b>647,095,866,263</b>	<b>110.32%</b>
<b>I.1.1. Công ty mẹ</b>	<b>18,103,927,693,620</b>	<b>89%</b>	<b>644,789,938,382</b>	<b>109.93%</b>
<b>a. Công ty mẹ</b>	<b>18,103,927,693,620</b>	<b>89%</b>	<b>691,610,429,220</b>	<b>117.91%</b>
<b>b. Loại trừ thu nhập 515</b>	-		<b>(9,798,003,573)</b>	<b>-1.67%</b>
Cty CP Cơ Khí và Nhôm kính Anh Việt			(4,872,450,674)	-0.83%
Cty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình			(3,135,826,800)	-0.53%
Cty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình			(1,789,726,099)	-0.31%
<b>c. Loại trừ dự phòng dài hạn</b>	-		<b>(37,022,487,265)</b>	<b>+6.31%</b>
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình			(24,798,936,647)	-4.23%
Cty CP Chứng khoán Sen Vàng			(12,223,550,618)	-2.08%
<b>I.1.2. Loại trừ bán tài sản thanh lý HBC</b>			<b>2,305,927,881</b>	<b>0.39%</b>
<b>I.2 Khối công ty con</b>	<b>2,319,566,036,605</b>	<b>11%</b>	<b>(51,460,497,753)</b>	<b>-8.77%</b>
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	742,493,891,778	4%	(51,107,485,849)	-8.71%
Cty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	190,967,559,890	1%	(3,303,792,410)	-0.56%
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	74,660,212,117	0%	(1,689,521,205)	-0.29%
Cty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	38,276,692,609	0%	3,037,489,338	0.52%
Cty TNHH MTV Máy Xây dựng MATEC	1,273,167,680,211	6%	1,602,812,372	0.27%
<b>I.3 Các Cty LDLK</b>	-		<b>(9,086,163,502)</b>	<b>-1.55%</b>
Cty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình			3,518,889,571	0.60%
Cty CP Chứng khoán Sen Vàng			(12,223,550,618)	-2.08%
Cty CP Cơ Khí và Nhôm kính Anh Việt			505,022,271	0.09%
Cty TNHH Tiến Phát Đông Bắc			(886,524,726)	-0.15%
<b>Tổng cộng</b>	<b>20,423,493,730,225</b>	<b>100%</b>	<b>586,549,205,008</b>	<b>100.00%</b>
<b>I.4 Loại trừ hợp nhất</b>	<b>(2,222,028,597,132)</b>	<b>-11%</b>	<b>40,130,205,528</b>	<b>6.84%</b>
<b>2. Hợp nhất</b>	<b>18,201,465,133,093</b>		<b>626,679,410,535</b>	<b>106.84%</b>

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN THỊ NGUYỄN THỦY

LÊ VIẾT HẢI

