

# **Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng 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 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 63

214  
V.G.  
H.  
X.A.  
31/1  
Đ.C.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 29 cấp ngày 1 tháng 2 năm 2019.

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2017, Công ty nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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.

Cổ phiếu của 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 trong năm 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 và trang trí nội thất; kinh doanh bất động sản và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

Công ty có trụ sở chính tại Số 235 Đường 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 Viết Hải	Chủ tịch
Ông Phan Ngọc Thạnh	Thành viên
Ông Trương Quang Nhật	Thành viên
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên
Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên
Ông Phan Văn Trường	Thành viên
Ông Phương Công Thắng	Thành viên
Ông Đặng Doãn Kiên	Thành viên

### BAN CỐ VẤN

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

Ông Lê Viết Hưng	Thành viên
Ông Phạm Minh Chí	Thành viên
Ông Đặng Đình Tuấn	Thành viên
Ông Võ Đắc Khôi	Thành viên

bổ nhiệm ngày 9 tháng 1 năm 2018

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Lâm Quỳnh Trâm	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Việt Hùng	Thành viên
Bà Cao Thị Diễm Châu	Thành viên

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng 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 Nguyễn Văn Tĩnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn An	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trí Gia Nguyễn	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 – Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và 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 2018.

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Việt Hải  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60933601/20244038-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Ernest Yoong Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2018-004-1



Trần Thanh Thúy  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3076-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.522.627.868.006</b>	<b>11.692.990.147.530</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>314.605.674.808</b>	<b>494.960.804.005</b>
111	1. Tiền		227.495.897.243	411.771.415.684
112	2. Các khoản tương đương tiền		87.109.777.565	83.189.388.321
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>108.740.599.939</b>	<b>696.917.308.125</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	108.740.599.939	696.917.308.125
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>11.088.517.942.591</b>	<b>9.190.691.281.372</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	6.170.499.400.455	3.225.010.821.396
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	493.486.097.663	1.017.939.365.196
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	7	4.083.008.661.802	4.673.681.025.458
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	49.582.611.638	41.928.043.584
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	682.526.698.672	557.483.720.476
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8, 9	(390.585.527.639)	(325.408.593.637)
139	7. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	56.898.899
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>1.840.740.536.382</b>	<b>1.179.856.488.756</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.868.102.405.845	1.193.958.316.007
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(27.361.869.463)	(14.101.827.251)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>170.023.114.286</b>	<b>130.564.265.272</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	135.407.511.660	111.719.354.613
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		33.287.020.853	16.149.060.526
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	1.328.581.773	2.695.850.133

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.377.875.221.206</b>	<b>2.305.434.039.888</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>55.991.881.069</b>	<b>34.579.092.041</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		358.453.912	1.886.111.794
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		218.000.000	1.084.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	55.415.427.157	31.608.980.247
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.420.321.167.349</b>	<b>1.420.273.970.674</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.375.082.640.085	1.377.537.827.031
222	Nguyên giá		2.134.065.947.023	2.007.594.047.828
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(758.983.306.938)	(630.056.220.797)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	45.238.527.264	42.736.143.643
228	Nguyên giá		54.907.139.344	50.588.096.401
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.668.612.080)	(7.851.952.758)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>51.610.270.099</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		53.481.595.350	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.871.325.251)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>41.018.784.466</b>	<b>54.197.100.908</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	41.018.784.466	54.197.100.908
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>362.798.096.461</b>	<b>385.218.115.293</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.2	315.964.712.315	327.121.639.379
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.3	62.893.660.000	62.893.660.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.3	(18.268.275.854)	(4.797.184.086)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.208.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>446.135.021.762</b>	<b>411.165.760.972</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	353.817.949.882	323.372.766.931
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	46.907.421.705	36.193.692.034
269	3. Lợi thế thương mại	17	45.409.650.175	51.599.302.007
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.900.503.089.212</b>	<b>13.998.424.187.418</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>12.977.675.539.888</b>	<b>11.531.462.789.980</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>12.313.166.533.374</b>	<b>10.905.143.860.481</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	4.421.453.513.744	2.895.178.806.873
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.418.282.344.491	1.438.432.219.242
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	333.306.976.133	266.291.398.347
314	4. Phải trả người lao động		577.860.347.889	622.713.443.238
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.214.770.253.995	1.321.255.488.949
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		24.024.422.381	10.181.988.608
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	197.880.292.967	58.506.774.788
320	8. Vay ngắn hạn	23	4.077.610.358.312	4.279.478.482.724
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	841.516.529
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		47.978.023.462	12.263.741.183
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>664.509.006.514</b>	<b>626.318.929.499</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	75.471.474.863	38.683.845.032
338	2. Vay dài hạn	23	264.052.970.669	333.837.888.168
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	92.435.063.562	85.754.816.265
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	232.549.497.420	168.042.380.034
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.922.827.549.324</b>	<b>2.466.961.397.438</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.922.827.549.324</b>	<b>2.466.961.397.438</b>
411	1. Vốn cổ phần	25.1	1.960.749.770.000	1.298.507.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.960.749.770.000	1.298.507.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	25.1	30.494.112.981	30.494.112.981
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	25.1	57.934.418	47.125.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	96.593.759.328	96.441.884.861
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	627.792.159.402	823.017.187.451
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		65.591.336.440	56.151.604.337
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		562.200.822.962	766.865.583.114
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25.1	207.139.813.195	218.453.517.145
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.900.503.089.212</b>	<b>13.998.424.187.418</b>

  
Lê Thị Phương Uyên  
Người lập

  
Nguyễn Thị Nguyên Thủy  
Kế toán trưởng

  
  
Lê Việt Hải  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	18.299.333.668.495	16.048.373.213.147
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	(11.109.186.538)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	18.299.333.668.495	16.037.264.026.609
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(16.612.292.699.871)	(14.350.897.343.861)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.687.040.968.624	1.686.366.682.748
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	60.967.840.448	121.293.688.721
22	7. Chi phí tài chính	29	(321.030.114.429)	(268.727.869.192)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(306.437.744.108)	(265.822.089.374)
24	8. (Lỗ) lãi từ các công ty liên doanh, liên kết	5.2	(9.086.163.502)	26.196.587.194
25	9. Chi phí bán hàng	30	(70.327.084.797)	(58.208.763.869)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(570.702.635.365)	(473.090.910.198)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		776.862.810.979	1.033.829.415.404
31	12. Thu nhập khác	31	29.607.547.143	49.493.570.946
32	13. Chi phí khác	31	(11.587.194.698)	(9.596.444.900)
40	14. Lợi nhuận khác	31	18.020.352.445	39.897.126.046
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		794.883.163.424	1.073.726.541.450
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(178.811.421.180)	(221.249.815.969)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	4.033.482.374	8.033.330.239
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		620.105.224.618	860.510.055.720
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		629.872.883.224	859.188.706.270
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(9.767.658.606)	1.321.349.450
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	2.875	5.994
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	2.875	5.994



Lê Thị Phương Uyên  
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy  
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>794.883.163.424</b>	<b>1.073.726.541.450</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 15, 17	245.794.599.491	211.049.410.459
03	Dự phòng		155.573.668.839	106.745.515.538
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(84.878.689)	(17.485.155)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.646.604.215)	(131.779.915.687)
06	Chi phí lãi vay	29	306.437.744.108	265.822.089.374
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.469.957.692.958</b>	<b>1.525.546.155.979</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.983.610.743.327)	(2.541.095.937.947)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(674.144.089.838)	29.279.924.481
11	Tăng các khoản phải trả		1.591.757.580.182	567.202.301.151
12	Tăng chi phí trả trước		(54.133.339.998)	(181.670.150.569)
14	Tiền lãi vay đã trả		(316.828.944.494)	(254.198.913.926)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(186.684.525.365)	(150.062.361.165)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(28.763.878.742)	(91.468.569.795)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(182.450.248.624)</b>	<b>(1.096.467.551.791)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(297.834.059.316)	(589.089.363.742)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		25.303.417.691	23.337.881.658
23	Tiền chi cho vay		(117.145.751.018)	(82.053.998.245)
24	Tiền thu hồi cho vay		672.466.802.374	360.862.855.207
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(5.937.513.912)	(170.196.608.890)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		47.555.992.513	99.216.100.295
28	Tiền thu hồi từ các cổ đông không kiểm soát		1.176.742.117	-
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>325.585.630.449</b>	<b>(356.923.133.717)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	13.000.000.000	11.500.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	23	11.315.210.632.868	8.839.585.812.199
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(11.586.863.674.779)	(7.379.669.724.032)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả	25.2	(64.887.754.000)	(95.377.510.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(323.540.795.911)</b>	<b>1.376.038.578.167</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(180.405.414.086)</b>	<b>(77.352.107.341)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>494.960.804.005</b>	<b>572.302.157.645</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		50.284.889	10.753.701
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>314.605.674.808</b>	<b>494.960.804.005</b>



Lê Thị Phương Uyên  
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy  
Kế toán trưởng




Lê Viết Hải  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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 ("Sở KH & ĐT") cấp vào ngày 1 tháng 12 năm 2000. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 29 cấp ngày 1 tháng 2 năm 2019.

Cổ phiếu của 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 trong năm 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 và trang trí nội thất; kinh doanh bất động sản và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

Công ty có trụ sở chính tại Số 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 9.197 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 8.896 người).

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>I Công ty con trực tiếp</b>						
1	Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,93	99,93
2	Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	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	Trước hoạt động	100,00	100,00
3	Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	Đang hoạt động	100,00	100,00
4	Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	Đang hoạt động	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	Đang hoạt động	75,00	75,00
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Tỉnh Long An	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	Đang hoạt động	97,97	97,97



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>II Công ty con gián tiếp</b>						
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Tỉnh Phú Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	Đang hoạt động	97,53	99,55
2	Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,30	99,31
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình (trước đây là Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Việt Ta)	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Đang hoạt động	57,02	58,20
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất; và xây dựng nhà các loại	Đang hoạt động	98,93	99,00
5	Công ty Cổ phần Okamura Home Vietnam	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	50,54	50,57
6	Công ty TNHH Bất động sản Pax Land (trước đây là Công ty TNHH Sản giao dịch Bất động sản)	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới và đầu tư bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	98,93	99,00
7	Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các dự án bất động sản	Đang hoạt động	98,93	100,00



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>II Công ty con gián tiếp (tiếp theo)</b>						
8	Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	49,95	50,49
9	Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	49,95	50,49
10	Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Tỉnh Long An	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,16	99,17
11	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; hoàn thiện công trình xây dựng; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản	Ngưng hoạt động	97,97	100,00
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Ngưng hoạt động	93,90	95,84
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	Xây dựng nhà để ở; công trình cấp, thoát nước, điện, đường bộ	Đang hoạt động	95,97	97,96

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp 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, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 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 áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập 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 trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và các chính sách kế toán được áp dụng 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 giữa các đơn vị này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát 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 trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 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 (3) 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.

#### 3.2 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, công cụ dụng cụ, và hàng hóa khác	- chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí xây dựng chung có liên quan.
Thành phẩm	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá 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, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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.

#### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường, không phải để thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 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 sau khi trừ các khoản 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 không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự 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.

#### 3.4 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 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.

Ấc chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo 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 trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Tập đoàn được cấp 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 khấu trừ khi có thời gian sử dụng lâu dài.

#### 3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	2 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Tài sản cố định vô hình khác	2 - 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao và hao mòn 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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.9 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê 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 hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê 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.

**3.10 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất trong khoảng thời gian từ 3 tháng đến 36 tháng theo phương pháp đường thẳng.

*Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất trong thời hạn 50 năm. Khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý vào 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, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý vào 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 phí 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. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá 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. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là 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 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 Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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 hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**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.

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 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) là 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 một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với tỷ lệ 0,5% doanh thu phát sinh trong năm.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn ("VND") được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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 kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng tỷ theo giá mua và bán bình quân của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá bình quân trong năm; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

#### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn 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.

#### 3.18 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 đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều 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 trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 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.

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng.

##### *Doanh thu từ bán hàng hóa*

Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

##### *Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng*

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước đối với hoạt động cho thuê đất và hạ tầng liên quan nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

##### *Tiền lãi*

Tiền lãi 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*

Cổ tức 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 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 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 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 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 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.

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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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 hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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.

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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

Tập đoàn chỉ 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 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 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.

**3.21 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

**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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	6.955.143.154	2.915.820.978
Tiền gửi ngân hàng (i)	220.540.754.089	408.855.594.706
Các khoản tương đương tiền (ii)	87.109.777.565	83.189.388.321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>314.605.674.808</u></b>	<b><u>494.960.804.005</u></b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một phần tiền gửi ngân hàng với giá trị là 1,9 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1).

(ii) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất áp dụng.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	49,98	168.989.950.409	49,00	166.544.475.135
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven	47,92	55.612.509.091	47,92	53.006.995.179
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	47,82	53.945.462.410	47,82	53.562.399.640
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	42,53	20.710.446.255	42,53	32.933.996.873
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm Kính Anh Việt	46,93	16.706.344.150	46,93	21.073.772.552
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>315.964.712.315</b>		<b>327.121.639.379</b>

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày như sau:

	VND
	Công ty liên kết
<b>Giá gốc đầu tư</b>	
Số đầu năm	313.323.599.124
Tăng trong năm	5.937.513.912
Số cuối năm	319.261.113.036
<b>Phản lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết</b>	
Số đầu năm	13.798.040.255
Cổ tức được chia trong năm	(8.008.277.474)
Phản lỗ từ công ty liên kết	(9.086.163.502)
Số cuối năm	(3.296.400.721)
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	327.121.639.379
Số cuối năm	315.964.712.315



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.2 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc ("TPĐB") là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314566452 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 8 năm 2017. TPĐB có trụ sở chính tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của TPĐB là kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven ("HB Oseven") là một 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 Oseven có trụ sở đăng ký tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HB Oseven là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình ("JHE") 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 4103009338 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 2 năm 2008. JHE có trụ sở chính tại 235/2 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của JHE là thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng ("GLS") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép Thành lập số 74/UBCKOGPHDDKD do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21 tháng 12 năm 2007. GLS có trụ sở đăng ký tại Lầu 2-3, Số 13-15-17 Đường Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của GLS là kinh doanh chứng khoán, và cung cấp dịch vụ tư vấn môi giới và đầu tư.

Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt ("AVA") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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. AVA có trụ sở chính tại 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính trong năm hiện tại của AVA là sản xuất các cấu kiện kim loại và vật liệu xây dựng (cửa nhôm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bình An Plaza (i)	23.666.260.000	(11.833.130.000)	23.666.260.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình (ii) (*)	21.405.000.000	-	21.405.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá (iii) (*)	13.637.400.000	(6.271.928.829)	13.637.400.000	(4.797.184.086)
Công ty Cổ phần Jesco Asia (iv) (*)	4.185.000.000	(163.217.025)	4.185.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.893.660.000</b>	<b>(18.268.275.854)</b>	<b>62.893.660.000</b>	<b>(4.797.184.086)</b>

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển 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 theo Hợp đồng Nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010.
- (iii) Đây là giá trị khoản đầu tư 10,24% vốn điều lệ, tương đương 1.363.740 cổ phiếu, của Tập đoàn vào Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ ba số 1700547079 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16 tháng 2 năm 2017.
- (iv) Đây là khoản đầu tư 6,15% vốn điều lệ của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Jesco Asia theo Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ ba số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2014.
- (\*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn không thể thu thập các thông tin cần thiết và thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của cổ phiếu nắm giữ tại các công ty này do các cổ phiếu này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	6.135.038.246.855	3.205.966.556.740
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	<u>35.461.153.600</u>	<u>19.044.264.656</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.170.499.400.455</b>	<b>3.225.010.821.396</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(131.086.136.336)</u>	<u>(85.871.819.319)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>6.039.413.264.119</u></b>	<b><u>3.139.139.002.077</u></b>

Một phần khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1*).

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(85.871.819.319)	(66.564.414.937)
Dự phòng trích lập trong năm	(54.049.526.082)	(65.572.728.421)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	8.835.209.065	46.124.859.853
Giảm do thay đổi quyền sở hữu trong công ty con	-	140.464.186
Số cuối năm	<u>(131.086.136.336)</u>	<u>(85.871.819.319)</u>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác (*)	493.486.097.663	1.017.897.755.750
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu Tư</i>		
<i>Hồng Hà</i>	118.532.958.292	419.702.340.772
<i>Khác</i>	374.953.139.371	598.195.414.978
Trả trước cho bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	-	41.609.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>493.486.097.663</b>	<b>1.017.939.365.196</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	<u>(2.762.142.201)</u>	<u>(1.252.820.484)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>490.723.955.462</u></b>	<b><u>1.016.686.544.712</u></b>

(\*) Trả trước cho bên khác bao gồm các khoản thanh toán để mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng với số tiền là 147.932.271.547 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 565.941.888.609 VND).

Một phần các khoản trả trước cho người bán được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.3*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(1.252.820.484)	(541.412.853)
Dự phòng trích lập trong năm	(1.529.245.435)	(1.237.947.631)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	19.923.718	526.540.000
Số cuối năm	<u>(2.762.142.201)</u>	<u>(1.252.820.484)</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	4.024.437.462.784	4.673.209.010.823
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	58.571.199.018	472.014.635
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.083.008.661.802</b>	<b>4.673.681.025.458</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(215.340.539.591)	(197.576.496.469)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.867.668.122.211</u></b>	<b><u>4.476.104.528.989</u></b>

Một phần khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1*).

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(197.576.496.469)	(182.472.186.412)
Dự phòng trích lập trong năm	(169.394.172.828)	(109.498.841.560)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	151.630.129.706	94.394.531.503
Số cuối năm	<u>(215.340.539.591)</u>	<u>(197.576.496.469)</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho bên khác vay	39.976.605.920	33.340.763.584
Cho bên liên quan vay ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	9.606.005.718	8.587.280.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.582.611.638</b>	<b>41.928.043.584</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.400.000.000)	(2.580.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>47.182.611.638</b>	<b>39.348.043.584</b>

Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, có kỳ hạn dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng.

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(2.580.000.000)	(2.500.000.000)
Dự phòng trích lập trong năm	(120.000.000)	(80.000.000)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	300.000.000	-
Số cuối năm	(2.400.000.000)	(2.580.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ (*)	420.040.500.000	330.000.000.000
Phải thu từ thầu phụ	77.014.544.091	20.633.552.987
Tạm ứng cho nhân viên	67.752.297.757	64.459.672.354
Lãi phải thu từ bên khác	55.352.526.284	34.684.052.656
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	24.411.822.816	42.264.471
Lãi ngân hàng	7.822.351.743	25.736.710.756
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	7.809.915.174	8.796.868.623
Phải thu từ nhân viên	1.646.729.170	26.211.121.310
Khác	20.676.011.637	46.919.477.319
	<b>682.526.698.672</b>	<b>557.483.720.476</b>
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(38.996.709.511)	(38.127.457.365)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>643.529.989.161</b>	<b>519.356.263.111</b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản ký quỹ	53.101.573.345	29.451.992.624
Khác	2.313.853.812	2.156.987.623
	<b>55.415.427.157</b>	<b>31.608.980.247</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>698.945.416.318</b>	<b>550.965.243.358</b>

(\*) Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ và một phần khoản ký quỹ khác được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1*).

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*  
*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(38.127.457.365)	(27.897.802.735)
Dự phòng trích lập trong năm	(5.944.146.221)	(19.999.331.148)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	5.074.894.075	9.769.676.518
Số cuối năm	<b>(38.996.709.511)</b>	<b>(38.127.457.365)</b>



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 10. NỢ QUÁ HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị		Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng Uyên Sang An	125.945.325.075	(88.257.348.219)	37.687.976.856	135.255.675.075	(87.545.197.489)	47.710.477.586
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân Đội	37.922.961.971	(12.711.022.055)	25.211.939.916	55.690.224.534	(22.732.383.638)	32.957.840.896
Công ty Cổ phần May Lê Trực	24.322.404.658	(10.304.201.286)	14.018.203.372	20.253.196.896	(12.323.727.993)	7.929.468.903
Khác	942.810.040.852	(279.312.956.079)	663.497.084.773	552.513.760.875	(202.807.284.517)	349.706.476.358
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.131.000.732.556</b>	<b>(390.585.527.639)</b>	<b>740.415.204.917</b>	<b>763.712.857.380</b>	<b>(325.408.593.637)</b>	<b>438.304.263.743</b>

### 11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá gốc	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	1.047.781.848.101	(1.768.250.000)	617.152.109.779	-	-
Trong đó:					
Công trình xây dựng	677.020.786.902	(1.768.250.000)	403.603.928.939	-	-
Dự án bất động sản	195.601.774.315	-	109.320.397.763	-	-
Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	135.327.500.867	-	3.900.686.558	-	-
Khác	39.831.786.017	-	100.327.096.519	-	-
Nguyên vật liệu xây dựng	668.444.463.797	(328.000)	465.877.942.424	-	-
Hàng hóa bất động sản để bán	112.059.214.789	-	75.166.223.967	-	-
Thành phẩm	23.308.211.124	(20.334.579.811)	24.227.081.712	(14.086.845.148)	(14.086.845.148)
Hàng hóa	13.092.800.324	(5.258.711.652)	10.690.484.397	10.690.484.397	(14.982.103)
Hàng tồn kho khác	3.415.867.710	-	844.473.728	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.868.102.405.845</b>	<b>(27.361.869.463)</b>	<b>1.193.958.316.007</b>	<b>(14.101.827.251)</b>	

(\*) Một phần chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(14.101.827.251)	(9.398.428.222)
Dự phòng trích lập trong năm	(13.260.042.212)	(6.028.853.710)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	1.325.454.681
Số cuối năm	<u>(27.361.869.463)</u>	<u>(14.101.827.251)</u>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	97.718.332.032	82.540.990.967
Khác	<u>37.689.179.628</u>	<u>29.178.363.646</u>
	<u>135.407.511.660</u>	<u>111.719.354.613</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	168.955.240.812	161.955.934.147
Tiền thuê đất trả trước	132.093.797.974	115.382.715.876
Phí bảo lãnh	15.083.305.942	13.208.125.394
Chi phí môi giới, tiếp thị	10.721.565.516	8.372.169.222
Chi phí nhà mẫu dự án Lakeside	2.317.697.993	3.573.150.043
Khác	<u>24.646.341.645</u>	<u>20.880.672.249</u>
	<u>353.817.949.882</u>	<u>323.372.766.931</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>489.225.461.542</b></u>	<u><b>435.092.121.544</b></u>



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					VND
Số đầu năm	55.485.158.262	1.882.695.925.533	51.351.301.725	18.061.662.308	2.007.594.047.828
Mua mới	2.602.766.017	207.315.680.020	8.583.820.420	2.321.770.728	220.824.037.185
Đầu tư XD CB hoàn thành	21.969.861.964	7.847.810.807	2.202.951.509	367.076.000	32.387.700.280
Thanh lý, nhượng bán	-	(124.190.804.566)	(2.370.950.704)	(178.083.000)	(126.739.838.270)
Số cuối năm	80.057.786.243	1.973.668.611.794	59.767.122.950	20.572.426.036	2.134.065.947.023
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	739.233.478	107.206.507.222	5.264.536.726	5.486.890.686	118.697.168.112
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Số đầu năm	(10.281.865.032)	(592.566.993.519)	(17.524.548.364)	(9.682.813.882)	(630.056.220.797)
Khấu hao trong năm	(6.702.238.788)	(221.177.255.215)	(5.437.582.729)	(2.599.886.354)	(235.916.963.086)
Thanh lý, nhượng bán	-	104.508.214.690	2.325.443.890	156.218.365	106.989.876.945
Phân loại lại	80.850.000	(96.800.000)	-	15.950.000	-
Số cuối năm	(16.903.253.820)	(709.332.834.044)	(20.636.687.203)	(12.110.531.871)	(758.983.306.938)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	45.203.293.230	1.290.128.932.014	33.826.753.361	8.378.848.426	1.377.537.827.031
Số cuối năm	63.154.532.423	1.264.335.777.750	39.130.435.747	8.461.894.165	1.375.082.640.085
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1 và 23.3)	6.521.507.586	240.424.106.825	-	-	266.945.614.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	39.790.252.840	9.581.838.203	1.216.005.358	50.588.096.401
Mua mới	2.474.382.943	1.844.660.000	-	4.319.042.943
Số cuối năm	<u>42.264.635.783</u>	<u>11.426.498.203</u>	<u>1.216.005.358</u>	<u>54.907.139.344</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	5.698.805.421	1.216.005.358	6.914.810.779
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	-	(6.815.834.004)	(1.036.118.754)	(7.851.952.758)
Hao mòn trong năm	-	(1.636.772.718)	(179.886.604)	(1.816.659.322)
Số cuối năm	-	<u>(8.452.606.722)</u>	<u>(1.216.005.358)</u>	<u>(9.668.612.080)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	<u>39.790.252.840</u>	<u>2.766.004.199</u>	<u>179.886.604</u>	<u>42.736.143.643</u>
Số cuối năm	<u>42.264.635.783</u>	<u>2.973.891.481</u>	<u>-</u>	<u>45.238.527.264</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng     để thế chấp     (Thuyết minh số     23.1)</i>	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	VND	
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	-	-
Xây dựng mới	-	53.481.595.350
Số cuối năm	-	<u>53.481.595.350</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	(1.871.325.251)
Số cuối năm	-	<u>(1.871.325.251)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	-	-
Số cuối năm	-	<u>51.610.270.099</u>

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	19.005.247.058	17.751.247.058
Thiết bị đang lắp đặt	15.833.207.105	7.847.810.807
Dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	5.583.015.779	5.583.015.779
Nhà kho Long An	-	19.443.751.963
Khác	597.314.524	3.571.275.301
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.018.784.466</u></b>	<b><u>54.197.100.908</u></b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND	
	Giá trị	
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>61.896.518.318</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>		
Số đầu năm		(10.297.216.311)
Phân bổ trong năm		<u>(6.189.651.832)</u>
Số cuối năm		<u>(16.486.868.143)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm		<u>51.599.302.007</u>
Số cuối năm		<u>45.409.650.175</u>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	4.257.712.492.137	2.718.675.608.826
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng</i>	<i>531.512.578.894</i>	<i>364.239.629.750</i>
<i>Khác</i>	<i>3.726.199.913.243</i>	<i>2.354.435.979.076</i>
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	<u>163.741.021.607</u>	<u>176.503.198.047</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.421.453.513.744</u></b>	<b><u>2.895.178.806.873</u></b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác trả tiền trước	1.301.617.355.706	1.436.974.952.374
<i>Ứng trước của hợp đồng xây dựng</i>	<i>1.038.871.348.908</i>	<i>1.200.096.559.715</i>
<i>Ứng trước của hợp đồng mua căn hộ</i>	<i>255.590.935.265</i>	<i>230.186.090.537</i>
<i>Ứng trước khác</i>	<i>7.155.071.533</i>	<i>6.692.302.122</i>
Bên liên quan trả tiền trước ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	<u>116.664.988.785</u>	<u>1.457.266.868</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.418.282.344.491</u></b>	<b><u>1.438.432.219.242</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.643.460.432	3.163.705.397	(4.542.948.178)	1.264.217.651
Thuế thu nhập cá nhân	52.389.701	24.013.942	(13.563.394)	62.840.249
Thuế giá trị gia tăng	-	3.459.960.299	(3.458.436.426)	1.523.873
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.695.850.133</u></b>	<b><u>6.647.679.638</u></b>	<b><u>(8.014.947.998)</u></b>	<b><u>1.328.581.773</u></b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	148.026.698.602	620.086.793.600	(547.003.721.427)	221.109.770.775
Thuế thu nhập doanh nghiệp	112.912.641.937	178.811.421.180	(188.063.768.146)	103.660.294.971
Thuế thu nhập cá nhân	3.398.373.244	54.103.843.231	(49.358.034.996)	8.144.181.479
Khác	1.953.684.564	416.769.331	(1.977.724.987)	392.728.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>266.291.398.347</u></b>	<b><u>853.418.827.342</u></b>	<b><u>(786.403.249.556)</u></b>	<b><u>333.306.976.133</u></b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	1.074.721.241.955	1.191.004.954.160
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	85.004.079.381	72.155.565.407
Chi phí lãi vay	7.004.159.270	17.395.359.656
Khác	48.040.773.389	40.699.609.726
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.214.770.253.995</u></b>	<b><u>1.321.255.488.949</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	1.101.725.901.380	1.257.069.896.992
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	113.044.352.615	64.185.591.957



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản ký quỹ, ký cược	138.037.682.256	12.906.232.895
Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	18.169.394.160	10.826.949.670
Thu hộ phí bảo trì các dự án	16.033.754.893	16.033.754.893
Cổ tức phải trả	213.710.395	669.008.065
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	4.519.430	-
Khác	25.421.231.833	18.070.829.265
	<u>197.880.292.967</u>	<u>58.506.774.788</u>
<b>Dài hạn</b>		
Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	55.809.487.276	26.359.949.011
Các khoản ký quỹ, ký cược	19.289.927.764	12.252.070.198
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	300.234.000	-
Khác	71.825.823	71.825.823
	<u>75.471.474.863</u>	<u>38.683.845.032</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>273.351.767.830</b></u>	<u><b>97.190.619.820</b></u>

**23. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 23.1</i> )	3.871.983.393.117	3.868.482.481.773
Vay bên khác ( <i>Thuyết minh số 23.2</i> )	12.422.598.040	10.093.768.633
Vay dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 23.3</i> )	193.204.367.155	400.902.232.318
	<u>4.077.610.358.312</u>	<u>4.279.478.482.724</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Vay ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 23.3</i> )	264.052.970.669	333.837.888.168
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>4.341.663.328.981</b></u>	<u><b>4.613.316.370.892</b></u>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Giá trị	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.279.478.482.724</b>	<b>4.279.478.482.724</b>	<b>11.194.341.170.974</b>	<b>(11.586.863.674.779)</b>	<b>190.654.379.393</b>	<b>4.077.610.358.312</b>	<b>4.077.610.358.312</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	e.868.482.481.773	3.868.482.481.773	11.182.319.436.654	(11.178.818.525.310)	-	3.871.983.393.117	3.871.983.393.117
(Thuyết minh số 23.1)							
Vay bên khác	10.093.768.633	10.093.768.633	12.021.734.320	(9.692.904.913)	-	12.422.598.040	12.422.598.040
(Thuyết minh số 23.2)							
Vay dài hạn đến hạn trả	400.902.232.318	400.902.232.318	-	(398.352.244.556)	190.654.379.393	193.204.367.155	193.204.367.155
(Thuyết minh số 23.3)							
<b>Dài hạn</b>	<b>333.837.888.168</b>	<b>333.837.888.168</b>	<b>120.869.461.894</b>	<b>-</b>	<b>(190.654.379.393)</b>	<b>264.052.970.669</b>	<b>264.052.970.669</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng	333.837.888.168	333.837.888.168	120.869.461.894	-	(190.654.379.393)	264.052.970.669	264.052.970.669
(Thuyết minh số 23.3)							
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.613.316.370.892</b>	<b>4.613.316.370.892</b>	<b>11.315.210.632.868</b>	<b>(11.586.863.674.779)</b>	<b>-</b>	<b>4.341.663.328.981</b>	<b>4.341.663.328.981</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6, 1, 7, 9, 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1.309.039.794.740	Từ ngày 11 tháng 2 năm 2019 đến 28 tháng 6 năm 2019	Lãi suất cơ bản cộng 3,5%/năm	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.181.144.205.224	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2019 đến 12 tháng 4 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	270.049.714.648	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2019 đến 8 tháng 4 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	221.072.730.227	Từ ngày 12 tháng 2 năm 2019 đến 12 tháng 4 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
	29.254.580.202	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2019 đến 27 tháng 4 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tiền gửi ngân hàng
Ngân hàng TNHH HSBC (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh	216.136.094.584	Từ ngày 11 tháng 2 năm 2019 đến 14 tháng 3 năm 2019	Lãi suất cơ bản cộng 2%/năm	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hồ Chí Minh	181.889.603.362	Từ ngày 18 tháng 3 năm 2019 đến 19 tháng 4 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TNHH Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội	130.488.330.788	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến 29 tháng 5 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Quận 1	72.637.795.467	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2019 đến 11 tháng 2 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh	66.084.840.815	Ngày 25 tháng 1 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng United Overseas Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	41.832.132.179	Từ ngày 17 tháng 6 năm 2019 đến 19 tháng 6 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6.1, 7, 9, 13 và 14)
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hồ Chí Minh	38.623.206.063	Từ ngày 16 tháng 5 năm 2019 đến 17 tháng 5 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Sài Gòn	28.708.217.150	Ngày 20 tháng 3 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh	20.953.923.815	Ngày 27 tháng 2 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi	16.449.326.035	Ngày 22 tháng 8 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
	15.375.682.626	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2019 đến 21 tháng 6 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
	10.000.000.000	Ngày 2 tháng 3 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền tài sản phát sinh từ các khoản đặt cọc để phân phối các dự án bất động sản
	4.364.996.663	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2019 đến 24 tháng 6 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	13.999.530.905	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2019 đến 28 tháng 6 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	3.878.687.624	Từ ngày 1 tháng 2 năm 2019 đến 7 tháng 3 năm 2019	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.871.983.393.117</u></b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**23.2 Vay ngắn hạn từ bên khác**

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Người cho vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Cá nhân	3.923.822.481	Từ ngày 27 tháng 4 năm 2019 đến 9 tháng 11 năm 2019	Từ 6,5% đến 7,0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Golden Sea	8.498.775.559	Ngày 15 tháng 9 năm 2019	-	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.422.598.040</b>			

**23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng**

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công tác xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 6.1, 6.2, 9, 11 và 13)
-----------	----------------------	--------------	----------	---

**Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Khoản vay 1	91.585.902.994	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2019 đến 3 tháng 6 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
-------------	----------------	---	---	------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	61.057.268.676
Vay dài hạn	30.528.634.318

**Ngân hàng TMCP Hàng Hải – Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Khoản vay 1	55.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền và lợi ích của khoản ứng trước mua căn hộ dự án Grand Riverside
Khoản vay 2	42.123.765.146	Ngày 25 tháng 12 năm 2018 <sup>1</sup>	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền và lợi ích của khoản ứng trước mua căn hộ dự án Penta View

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	69.623.765.146
Vay dài hạn	27.500.000.000

<sup>1</sup> Khoản vay này đã được thanh toán trong tháng 1 năm 2019



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công tác xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 6.1, 9, 11 và 13)
-----------	----------------------	--------------	----------	---

**Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông**

Khoản vay 1	39.200.000.000	Ngày 24 tháng 8 năm 2021	11,3%	Quyền sử dụng đất và tài sản tương lai từ dự án Lakeside Tower
-------------	----------------	--------------------------	-------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	6.533.333.333
Vay dài hạn	32.666.666.667

**Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu**

Khoản vay 1	26.121.644.764	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2019 đến 30 tháng 10 năm 2027	Lãi suất của khoản tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 4%/năm	Tài sản hình thành từ nhà xưởng
Khoản vay 2	3.565.806.263	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2019 đến 30 tháng 4 năm 2022	Lãi suất của khoản tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 4%/năm	Tài sản hình thành từ nhà xưởng

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	3.200.000.000
Vay dài hạn	26.487.451.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo  (Thuyết minh số 6.1, 9 và 13)
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1</b>				
Khoản vay 1	23.684.400.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2019 đến 17 tháng 8 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 2	22.104.990.530	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến 21 tháng 4 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 3	18.946.995.800	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2019 đến 1 tháng 11 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 4	18.414.925.246	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2019 đến 9 tháng 3 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 5	15.240.522.370	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2019 đến 30 tháng 8 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 6	12.012.287.873	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến 18 tháng 4 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 7	7.405.147.250	Ngày 13 tháng 12 năm 2023	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 8	6.780.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến 22 tháng 7 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 9	6.164.707.441	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2019 đến 13 tháng 11 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 10	5.559.727.055	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến 21 tháng 9 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 11	5.652.265.500	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2019 đến 25 tháng 9 năm 2023	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 12	2.585.977.832	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2019 đến 8 tháng 11 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	41.556.400.000			
Vay dài hạn	102.995.546.897			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo  (Thuyết minh số 6.1, 9 và 13)
<b>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn</b>				
Khoản vay 1	24.339.088.210	Từ ngày 9 tháng 10 năm 2022 đến 8 tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
Khoản vay 2	1.097.250.000	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2019 đến 5 tháng 2 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	346.500.000			
Vay dài hạn	25.089.838.210			
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>				
Khoản vay 1	18.984.000.000	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2019 đến 23 tháng 12 năm 2021	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	6.328.000.000			
Vay dài hạn	12.656.000.000			
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn</b>				
Khoản vay 1	2.356.783.550	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2024 đến 8 tháng 3 năm 2025	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			
Vay dài hạn	2.356.783.550			
<b>Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi</b>				
Khoản vay 1	8.331.150.000	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2019 đến 5 tháng 10 năm 2020	11%	Quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê tòa nhà dự án TTC Land Plaza
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.559.100.000			
Vay dài hạn	3.772.050.000			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>457.257.337.824</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	193.204.367.155			
Vay dài hạn	264.052.970.669			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	205.349.493.893	143.567.482.994
Dự phòng trợ cấp thôi việc	27.200.003.527	24.474.897.040
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>232.549.497.420</u></b>	<b><u>168.042.380.034</u></b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							VND
Số đầu năm	954.464.570.000	30.494.112.981	47.125.000	96.298.969.784	535.241.569.478	213.611.887.216	1.830.158.234.459
Phát hành cổ phiếu	10.000.000.000	-	-	-	859.188.706.270	1.414.412.667	11.414.412.667
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(334.043.000.000)	-	860.510.055.720
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	334.043.000.000	-	-	-	(95.446.457.000)	(438.621.833)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	142.915.077	(142.915.077)	-	(95.885.078.833)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(85.328.682.441)	(155.298.829)	(85.483.981.270)
Thường ban điều hành và cán bộ trong yêu	-	-	-	-	(44.299.598.681)	-	(44.299.598.681)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(5.216.367.910)	-	(5.216.367.910)
Khác	-	-	-	-	(6.936.067.188)	2.699.788.474	(4.236.278.714)
Số cuối năm	1.298.507.570.000	30.494.112.981	47.125.000	96.441.884.861	823.017.187.451	218.453.517.145	2.466.961.397.438
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	1.298.507.570.000	30.494.112.981	47.125.000	96.441.884.861	823.017.187.451	218.453.517.145	2.466.961.397.438
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	649.242.200.000	-	-	-	(649.242.200.000)	(607.257.883)	(607.257.883)
Phát hành cổ phiếu mới (ii)	13.000.000.000	-	-	-	(117.719.221)	1.784.000.000	14.666.280.779
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	629.872.883.224	(9.767.658.606)	620.105.224.618
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong năm	-	-	-	-	2.674.118.168	(2.674.118.168)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	151.874.467	(64.887.754.000)	-	(64.887.754.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(151.874.467)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(70.076.584.742)	-	(70.076.584.742)
Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	-	-	-	-	(43.295.897.011)	(46.100.492)	(43.341.997.503)
Khác	-	-	10.809.418	-	-	(2.568.801)	8.240.617
Số cuối năm	1.960.749.770.000	30.494.112.981	57.934.418	96.593.759.328	627.792.159.402	207.139.813.195	2.922.827.549.324

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (i) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 64.924.220 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 50%. Việc phát hành trên theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HBC ngày 28 tháng 4 năm 2018, và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 05/2018/NQ-HĐQT.HBC ngày 3 tháng 5 năm 2018. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 1.298.507.570.000 VND lên 1.947.749.770.000 VND. Vào ngày 2 tháng 8 năm 2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần.
- (ii) Vào ngày 5 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 1.300.000 cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên theo chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho người lao động với giá bán là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành trên theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ.HBC ngày 28 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2018/NQ-HĐQT.HBC ngày 29 tháng 10 năm 2018. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 1.947.749.770.000 VND lên 1.960.749.770.000 VND. Vào ngày 1 tháng 2 năm 2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần.
- (iii) Trong năm, Tập đoàn đã tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi 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**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	1.298.507.570.000	954.464.570.000
Tăng trong năm	<u>662.242.200.000</u>	<u>344.043.000.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>1.960.749.770.000</u>	<u>1.298.507.570.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	649.242.200.000	334.043.000.000
Cổ tức phải trả bằng tiền	64.887.754.000	95.446.457.000
Cổ tức đã trả trong năm	(64.887.754.000)	(95.377.510.000)

**25.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	196.074.977	129.850.757
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	196.074.977	129.850.757
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	196.074.977	129.850.757

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đồng của Công ty (VND)	629.872.883.224	859.186.374.864
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	<u>(69.712.310.302)</u>	<u>(85.328.682.441)</u>
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đồng của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	560.160.572.922	773.857.692.423
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu) (**)	194.867.835	129.108.291
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.875	5.994

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi trị giá 69.712.310.302 VND được tạm trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 64.924.220 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức chia cổ tức bằng cổ phiếu như được trình bày trên Thuyết minh số 24.1.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập 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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>18.299.333.668.495</b>	<b>16.048.373.213.147</b>
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	17.480.128.711.946	15.007.992.066.235
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	569.581.710.430	916.590.747.925
Doanh thu bán hàng hóa	61.781.048.105	50.095.486.839
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	41.906.680.007	319.368.320
Khác	145.935.518.007	73.375.543.828
<b>Giảm giá hàng bán</b>	<b>-</b>	<b>(11.109.186.538)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>18.299.333.668.495</u></b>	<b><u>16.037.264.026.609</u></b>
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	17.480.128.711.946	14.996.882.879.697
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản, căn hộ và đất nền	569.581.710.430	916.590.747.925
Doanh thu bán hàng hóa	61.781.048.105	50.095.486.839
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	41.906.680.007	319.368.320
Khác	145.935.518.007	73.375.543.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU (tiếp theo)**

**27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

(\*) Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	15.711.984.709.890	11.299.518.616.940
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.768.144.002.056	3.697.364.262.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.480.128.711.946</u></b>	<b><u>14.996.882.879.697</u></b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm	21.277.797.416.010	16.430.304.813.697

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	35.279.311.351	95.670.311.935
Cổ tức được chia	900.000.000	977.422.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	305.570.675	464.200.006
Chiết khấu thanh toán	-	10.534.323.734
Khác	24.482.958.422	13.647.430.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>60.967.840.448</u></b>	<b><u>121.293.688.721</u></b>

**28. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	15.900.237.730.801	13.476.051.187.613
Giá vốn hàng hóa bất động sản, căn hộ và đất nền	472.974.941.148	762.750.501.997
Giá vốn hàng hóa	45.977.017.479	40.382.059.368
Giá vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng	8.577.051.305	259.942.800
Khác	184.525.959.138	71.453.652.083
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.612.292.699.871</u></b>	<b><u>14.350.897.343.861</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	306.437.744.108	265.822.089.374
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	13.471.091.768	1.641.113.847
Khác	1.121.278.553	1.264.665.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>321.030.114.429</u></b>	<b><u>268.727.869.192</u></b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>70.327.084.797</b>	<b>58.208.763.869</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.964.208.221	27.265.853.248
Chi phí nhân viên	17.200.551.630	15.292.754.412
Chi phí môi giới	922.730.356	3.827.642.916
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	811.335.416	366.931.566
Khác	17.428.259.174	11.455.581.727
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>570.702.635.365</b>	<b>473.090.910.198</b>
Chi phí nhân viên	316.393.702.684	256.843.200.535
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.202.091.899	89.079.036.809
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	76.027.704.117	61.980.615.709
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	13.907.637.094	11.944.690.189
Khác	79.171.499.571	53.243.366.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>641.029.720.162</u></b>	<b><u>531.299.674.067</u></b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>29.607.547.143</b>	<b>49.493.570.946</b>
Thu từ bảo hiểm	6.713.245.904	2.000.000.000
Lãi từ thanh lý công cụ, dụng cụ	5.553.456.366	8.935.594.058
Lãi chậm thanh toán	4.486.807.319	23.378.875.107
Tiền đặt cọc nhận được do khách hàng hủy hợp đồng	3.395.189.507	3.005.327.412
Khác	9.458.848.047	12.173.774.369
<b>Chi phí khác</b>	<b>(11.587.194.698)</b>	<b>(9.596.444.900)</b>
Tiền phạt	(5.722.673.309)	(7.251.687.202)
Xóa sổ tài sản	(1.653.257.745)	-
Khác	(4.211.263.644)	(2.344.757.698)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>18.020.352.445</u></b>	<b><u>39.897.126.046</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	172.551.376.109	213.448.286.558
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	<u>6.260.045.071</u>	<u>7.801.529.411</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>178.811.421.180</u>	<u>221.249.815.969</u>
	<u>(4.033.482.374)</u>	<u>(8.033.330.239)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>174.777.938.806</u></b>	<b><u>213.216.485.730</u></b>

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>794.883.163.424</u></b>	<b><u>1.073.726.541.450</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	158.976.632.685	214.745.308.290
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi từ các công ty con	13.084.119.423	3.061.812.463
Phân bổ lợi thế thương mại	1.237.930.366	1.237.930.366
Sử dụng lỗ mang sang từ các kỳ trước	(1.188.496.315)	-
Chi phí không được trừ	1.691.394.687	2.361.874.346
Hoàn nhập chi phí không được trừ của những năm trước	(5.510.870.535)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	6.260.045.071	7.801.529.411
Lỗ mang sang từ các năm trước	-	(3.411.029.263)
Lãi được chia từ các công ty liên kết	1.817.232.700	(5.239.317.439)
Thu nhập từ cổ tức	(180.000.000)	(195.484.500)
Điều chỉnh do hợp nhất	<u>(1.410.049.276)</u>	<u>(7.146.137.944)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>174.777.938.806</u></b>	<b><u>213.216.485.730</u></b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	14.526.576.349	3.764.589.899	đ0.761.986.450	(1.540.389.632)
Chi phí dự án chưa ghi nhận doanh thu	13.640.941.406	10.302.110.284	3.338.831.122	10.302.110.284
Lỗi năm trước chuyển sang của các công ty con	9.188.752.365	14.510.833.142	(5.322.080.777)	2.276.106.426
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.427.758.681	4.874.741.133	553.017.548	864.400.666
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.107.154.223	2.712.984.613	1.394.169.610	1.128.401.779
Thanh lý công ty con	-	-	-	40.378.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	16.238.681	28.432.963	(12.194.282)	(19.054.447)
	<b>46.907.421.705</b>	<b>36.193.692.034</b>	<b>10.713.729.671</b>	<b>13.051.953.076</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	(35.988.894.500)	(31.342.497.316)	(4.646.397.184)	(1.608.116.581)
Thu nhập chưa tính thuế từ hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng	(56.446.169.062)	(54.412.318.949)	(2.033.850.113)	(3.410.506.256)
	<b>(92.435.063.562)</b>	<b>(85.754.816.265)</b>	<b>(6.680.247.297)</b>	<b>(5.018.622.837)</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>4.033.482.374</b>	<b>8.033.330.239</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	342.557.318.524	302.261.156.245
		Cho vay	5.000.000.000	16.600.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	3.135.826.800	1.742.126.000
		Cung cấp dịch vụ	335.460.000	280.092.800
		Lãi cho vay	79.760.015	75.700.237
		Phạt chậm thanh toán	-	675.098.854
		Khác	1.114.245.262	769.909.810
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm Kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	34.843.427.849	79.493.206.244
		Cho vay	13.810.000.000	4.000.000.000
		Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	4.872.450.674	-
		Cung cấp dịch vụ	4.208.304.664	1.065.017.678
		Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	2.388.355.000	-
		Lãi cho vay	219.720.995	44.658.907
		Ứng trước	179.196.271	-
		Thu khác	78.591.833	265.238.274
		Lãi thanh toán trước hạn	39.679.593	-
		Mượn tiền	-	5.000.000.000
		Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Phí môi giới
Cho vay	57.182.000.000			-
Lãi cho vay	546.617.970			-
Cung cấp dịch vụ	200.000.000			-
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-			335.000.000.000
Góp vốn	-			165.402.720.000
Khác	4.491.832			-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Phí tư vấn	30.000.000	618.181.819
		Góp vốn	-	80.000.000
Ông Võ Minh Hoàng	Bên liên quan	Tạm ứng	1.302.601.805	-
Ông Lê Quốc Duy	Bên liên quan	Đặt cọc	433.707.704	-
		Tạm ứng	291.642.260	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>					
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Phí môi giới Chuyển nhượng dự án	35.436.884.421	-	
			-	18.834.790.500	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Cung cấp vật tư Cung cấp dịch vụ	24.269.179	-	
			-	161.773.436	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	47.700.720	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>35.461.153.600</b>	<b>19.044.264.656</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</b>					
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	-	41.609.446	
<b>Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (Thuyết minh số 7)</b>					
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	58.099.184.383	-	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	472.014.635	472.014.635	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>58.571.199.018</b>	<b>472.014.635</b>	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>					
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Cho vay	1.018.725.718	-	
Ông Võ Minh Hoàng	Bên liên quan	Cho vay	8.587.280.000	-	
Ông Lê Quốc Duy	Bên liên quan	Cho vay	-	5.992.960.000	
Ông Lê Việt Hùng	Bên liên quan	Cho vay	-	2.594.320.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>9.606.005.718</b>	<b>8.587.280.000</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>					
Ông Võ Minh Hoàng	Bên liên quan	Tạm ứng	15.081.563.561	-	
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Ký quỹ Chi trả hộ	5.000.000.000 15.881.015	- 10.940.000	
Ông Lê Quốc Duy	Bên liên quan	Tạm ứng	2.167.140.410	-	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức Chi trả hộ	1.715.757.449 51.397.791	- 31.324.471	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi trả hộ	280.082.590	-	
Ông Lê Viết Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	100.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>24.411.822.816</b>	<b>42.264.471</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>					
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	125.287.010.319	37.554.586.181	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ Chi phí thuê nhà xưởng	34.637.249.745 3.816.761.543	138.748.611.866 -	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Phí tư vấn	-	200.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>163.741.021.607</b>	<b>176.503.198.047</b>	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>					
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	115.943.034.175	-	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	238.246.906	1.412.266.868	
Ông Lê Quốc Duy	Bên liên quan	Tạm ứng	483.707.704	-	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	-	45.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>116.664.988.785</b>	<b>1.457.266.868</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>					
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	85.778.690.403	59.222.841.462	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	27.265.662.212	4.962.750.495	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>113.044.352.615</b>	<b>64.185.591.957</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>					
Ông Lê Quốc Duy	Bên liên quan	Công tác phí	4.519.430	-	
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>					
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Đặt cọc	300.234.000	-	
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:					
			VND		
			Năm nay	Năm trước	
Lương và thưởng			30.239.108.434	31.679.233.208	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. CÁC CAM KẾT**

***Các cam kết thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	142.036.503.827	71.753.282.529
Từ 1 đến 5 năm	588.367.220.835	268.756.955.968
Trên 5 năm	<u>1.518.035.430.664</u>	<u>323.053.236.431</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.248.439.155.326</u></b>	<b><u>663.563.474.928</u></b>

***Các cam kết thực hiện công trình xây dựng***

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc cam kết cung cấp các dịch vụ xây dựng. Tổng giá trị cam kết theo các hợp đồng này ngày 31 tháng 12 năm 2018 trị giá 25.340.486.095.390 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17.480.384.218.428 VND).

**35. CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	141.119	45.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### ***Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Tập đoàn được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ và bao gồm các bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Xây dựng: cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản bao gồm:
  - Căn hộ và đất nền: bán căn hộ và đất nền;
  - Kinh doanh cơ sở hạ tầng: cho thuê đất và hạ tầng trong khu công nghiệp; và
  - Hàng hóa bất động sản: mua bán dự án bất động sản.
- Thương mại và dịch vụ khác: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và sản phẩm trang trí nội thất; cung cấp dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất và các dịch vụ khác.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Tập đoàn chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

VND

Năm nay	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<i>Doanh thu</i>					
Doanh thu từ bên thứ ba	17.480.128.711.946	624.768.271.316	194.436.685.233	-	18.299.333.668.495
Doanh thu giữa các bộ phận	199.055.457.831	2.871.457.346	2.039.747.179.925	(2.241.674.095.102)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.679.184.169.777</b>	<b>627.639.728.662</b>	<b>2.234.183.865.158</b>	<b>(2.241.674.095.102)</b>	<b>18.299.333.668.495</b>
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	1.579.890.981.145	129.936.397.984	(22.786.410.505)	-	1.687.040.968.624
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	(623.009.367.717)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	-	-	-	-	1.064.031.600.907
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	60.967.840.448
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(321.030.114.429)
Lỗ từ công ty liên kết	-	-	-	-	(9.086.163.502)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	794.883.163.424
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(178.811.421.180)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	4.033.482.374
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>620.105.224.618</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	13.467.840.299.831	333.175.031.799	1.227.519.718.322	-	15.028.535.049.952
Tiền và tương đương tiền	-	-	-	-	314.605.674.808
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	315.964.712.315
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	241.397.652.137
<b>Tổng tài sản</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.900.503.089.212</b>
Nợ phải trả của bộ phận	(11.774.389.008.506)	(469.009.586.077)	(630.824.730.073)	-	(12.874.223.324.656)
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	(103.452.215.232)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12.977.675.539.888)</b>



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

VND

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
<i>Doanh thu</i>					
Doanh thu từ bên thứ ba	14.996.882.879.697	916.910.116.245	123.471.030.667	-	16.037.264.026.609
Doanh thu giữa các bộ phận	167.154.143.400	184.497.180.000	1.685.198.301.729	(2.036.849.625.129)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.164.037.023.097</b>	<b>1.101.407.296.245</b>	<b>1.808.669.332.396</b>	<b>(2.036.849.625.129)</b>	<b>16.037.264.026.609</b>
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	1.520.831.692.084	153.899.671.448	11.635.319.216	-	1.686.366.682.748
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	(491.402.548.021)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	-	-	-	-	1.194.964.134.727
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	121.293.688.721
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(268.727.869.192)
Lãi từ công ty liên kết	-	-	-	-	26.196.587.194
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	1.073.726.541.450
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(221.249.815.969)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	8.033.330.239
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>					<b>860.510.055.720</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	10.842.946.029.882	929.367.182.456	939.666.731.626	-	12.711.979.943.964
Tiền và tương đương tiền	-	-	-	-	494.960.804.005
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	327.121.639.379
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	464.361.800.070
<b>Tổng tài sản</b>					<b>13.998.424.187.418</b>
Nợ phải trả của bộ phận	(10.222.657.169.323)	(943.569.761.316)	(341.939.025.507)	-	(11.508.165.956.146)
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	(23.296.833.834)
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>(11.531.462.789.980)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn



Lê Thị Phương Uyên  
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy  
Kế toán trưởng



Lê Việt Hải  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

