

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 3
2. Báo cáo kiểm toán	4
3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	5 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
- Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 34

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình hân hạnh trình bản báo cáo này và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 12 năm 2000, đã đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 28 tháng 11 năm 2008.

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.

2. Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch
Ông Lê Viết Hưng	Phó chủ tịch
Ông Phan Ngọc Thanh	Thành viên
Ông Trương Quang Nhật	Thành viên
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên
Ông Nguyễn Lê Tân	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)
Ông Ngô Ngọc Quang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)
Ông Tan Kok Leong	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)
Ông Nguyễn Văn An	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)
Ông Satoru Matsuda	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)
Ông Lưu Quang Lãm	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)
Ông Raymond Chia Lee Meng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Thắng	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)
Ông Võ Đắc Khôi	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)
Ông Phạm Ngọc Hùng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2009)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Viết Hải	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn An	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tân Thọ	Phó Tổng Giám đốc

3. Trụ sở

Văn phòng chính của Công ty đặt tại số 235 đường Võ Thị Sáu, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

4. Các hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Hoạt động chính của công ty trong năm 2009 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.

5. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

6. Sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập báo cáo này, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải được điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH BDO Việt Nam (trước đây là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính kế toán (AFC)) được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

8. Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

9. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm. Báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

LÊ VIỆT HẢI

Chủ tịch

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2010

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2010

Số : 00151(A).HCM/49.09

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009
của Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị và Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH**

Chúng tôi, Công ty TNHH BDO Việt Nam (trước đây là Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn tài chính kế toán (AFC)) đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình (“Công ty”) bao gồm: bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 5 đến trang 34 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc Báo cáo tài chính không còn chứa đựng những sai sót trọng yếu. Cuộc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính, đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng cuộc kiểm toán của chúng tôi đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên phương diện trọng yếu thì Báo cáo tài chính đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

VŨ THỊ THỌ
Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số Đ.0065/KTV

TRẦN THỊ MAI HƯƠNG
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số 0417/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Ngày 31 tháng 12 năm 2009**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		793.819.756.643	735.787.656.085
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	180.677.437.789	68.548.564.532
Tiền	111		8.762.437.789	18.548.564.532
Các khoản tương đương tiền	112		171.915.000.000	50.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	50.000
Đầu tư ngắn hạn	121		-	50.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130	5.2	473.649.274.143	285.246.932.880
Phải thu khách hàng	131		201.347.707.448	158.708.422.748
Trả trước cho người bán	132		2.410.638.739	6.733.438.224
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		262.185.901.935	113.808.062.490
Các khoản phải thu khác	135		8.237.133.957	6.187.070.818
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(532.107.936)	(190.061.400)
Hàng tồn kho	140	5.3	136.680.564.978	380.081.887.043
Hàng tồn kho	141		136.680.564.978	380.081.887.043
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.812.479.733	1.910.221.630
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.4	121.897.030	1.471.244.779
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Các khoản thuế phải thu	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	2.690.582.703	438.976.851

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		461.121.539.585	337.364.898.269
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		220.704.224.564	130.264.146.066
TSCĐ hữu hình	221	5.6	214.675.952.553	125.155.378.253
- Nguyên giá	222		259.120.012.716	149.585.520.193
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.444.060.163)	(24.430.141.940)
TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
TSCĐ vô hình	227	5.7	5.252.865.761	5.108.767.813
- Nguyên giá	228		5.586.834.348	5.315.759.148
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(333.968.587)	(206.991.335)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	775.406.250	-
Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	207.399.853.877	190.178.829.217
Đầu tư vào công ty con	251		155.882.459.181	112.244.029.217
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		29.659.000.000	40.129.800.000
Đầu tư dài hạn khác	258		29.590.000.000	37.805.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(7.731.605.304)	-
Tài sản dài hạn khác	260		33.017.461.144	16.921.922.986
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	32.949.992.011	16.854.453.853
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.11	67.469.133	67.469.133
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.254.941.296.228	1.073.152.554.354

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		678.750.760.670	534.702.413.066
Nợ ngắn hạn	310		662.089.863.677	426.623.813.535
Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	302.397.405.547	117.952.566.772
Phải trả cho người bán	312	5.13	124.461.148.904	124.615.047.492
Người mua trả tiền trước	313	5.13	73.670.597.917	124.228.322.619
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	5.14	41.679.334.481	14.163.366.486
Phải trả người lao động	315		29.879.632.066	9.015.245.502
Chi phí phải trả	316	5.15	86.906.868.753	32.798.693.456
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.16	3.094.876.009	3.850.571.208
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Nợ dài hạn	330		16.660.896.993	108.078.599.531
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333		-	-
Vay và nợ dài hạn	334	5.17	16.152.091.993	107.467.249.531
Thuế thu nhận hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		508.805.000	611.350.000
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	576.190.535.558	538.450.141.288
Vốn chủ sở hữu	410		571.091.166.699	536.858.891.177
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		151.195.400.000	151.195.400.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		368.383.473.203	368.383.473.203
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(435.508.826)	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		11.623.067.834	4.994.863.610
Quỹ dự phòng tài chính	418		4.546.584.793	2.337.183.385
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		35.778.149.695	9.947.970.979
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		5.099.368.859	1.591.250.111
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		5.099.368.859	1.591.250.111
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.254.941.296.228	1.073.152.554.354

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)		190.061.400	-
Ngoại tệ các loại (USD)		23.412,85	123.593,86
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP.HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2010

Kế toán trưởng

Giám đốc tài chính

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Nguyên Thủy

Phan Ngọc Thạnh

Lê Viết Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Tổng doanh thu	01		1.721.303.976.276	657.576.330.573
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	6.1	1.721.303.976.276	657.576.330.573
Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.630.268.836.301	606.381.934.021
Lợi nhuận gộp	20		91.035.139.975	51.194.396.552
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	18.601.521.601	4.062.289.183
Chi phí tài chính	22	6.4	30.098.503.599	25.062.806.921
- Trong đó: lãi vay	23		21.432.318.643	15.768.757.000
Chi phí bán hàng	24		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	27.335.027.528	18.999.289.405
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		52.203.130.449	11.194.589.409
Thu nhập khác	31	6.6	4.180.232.396	4.710.925.399
Chi phí khác	32	6.7	4.691.577.332	2.125.835.819
Lợi nhuận khác	40		(511.344.936)	2.585.089.580
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51.691.785.513	13.779.678.989
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	12.413.281.233	1.812.485.865
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	-	5.008.867
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		39.278.504.280	11.962.184.257
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			15.119.540	14.112.319
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		6.10	2.598	848

TP.HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2010

Kế toán trưởng**Giám đốc tài chính****Tổng Giám đốc****Nguyễn Thị Nguyên Thủy****Phan Ngọc Thanh****Lê Viết Hải**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	51.691.785.513	13.779.678.989
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	20.142.941.181	13.843.819.432
- Các khoản dự phòng	03	8.263.713.240	(10.193.135.630)
- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	114.992.907	-
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.049.436.402)	47.647.188.345
- Chi phí lãi vay	06	21.432.318.643	15.768.757.000
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	83.596.315.082	80.846.308.136
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(188.573.881.747)	(73.289.559.603)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	243.401.322.065	(166.376.835.843)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	43.699.500.009	86.103.495.036
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(14.746.190.409)	(1.609.605.811)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(24.890.305.626)	(26.165.920.330)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(741.121.619)	(2.654.449.203)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	94.550.000	686.687.619
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(3.048.591.961)	(7.541.773.368)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	138.791.595.794	(110.001.653.367)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(110.591.310.173)	(36.997.694.594)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	14.408.915.491	67.066.597
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(37.205.630.561)	(55.369.953.423)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.050.000	18.853.015.902
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.765.033.920	796.981.733
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(119.622.941.323)	(72.650.583.785)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	685.407.726.771	287.878.789.260
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(592.400.118.650)	(234.163.731.848)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	93.007.608.121	53.715.057.412
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	112.176.262.592	(128.937.179.740)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	68.548.564.532	197.485.744.272
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(47.389.335)	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	180.677.437.789	68.548.564.532

Kế toán trưởng

Giám đốc tài chính

TP.HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2010

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Nguyên Thủy

Phan Ngọc Thạnh

Lê Viết Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 12 năm 2000, đã đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 28 tháng 11 năm 2008.

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2009 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.

Văn phòng chính của Công ty đặt tại số 235 đường Võ Thị Sáu, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 682 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 422 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

4.1 Quy ước kế toán chung

Các báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng một cách nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước, ngoại trừ những thay đổi về chính sách kế toán được trình bày tại mục 4.2 dưới đây.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

Vào thời điểm cuối năm tài chính, các khoản mục tiền tệ (tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào thời điểm cuối năm. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận như sau :

- Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10), tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Các giao dịch ngoại tệ (tiếp theo)

- Theo hướng dẫn trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính, các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại được ghi nhận như sau :
 - * Đối với các khoản mục tiền và các khoản công nợ ngắn hạn : các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại không ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm mà được trình bày trong khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái trên Bảng cân đối kế toán.
 - * Đối với các khoản phải trả dài hạn : các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

Trong năm tài chính trước, việc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại trong Báo cáo tài chính được áp dụng theo VAS 10 ; nhưng trong năm tài chính này, Ban giám đốc Công ty đã chọn cách ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại theo hướng dẫn trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính. Sự thay đổi này không ảnh hưởng trọng yếu đến số đầu năm trong báo cáo tài chính và các số liệu so sánh.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng.

4.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí, 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 trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Phương pháp kiểm kê định kỳ được sử dụng để xác định số lượng hàng tồn kho cuối kỳ và giá xuất kho được áp dụng theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Giá vốn các công trình bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

4.6 Hàng hóa bất động sản

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của tài sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
Máy móc thiết bị	8 - 12 năm
Phương tiện vận tải	10 - 15 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 - 10 năm

4.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác (hệ thống chất lượng theo tiêu chuẩn ISO).

Khấu hao tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất (không xác định thời hạn)	Không trích khấu hao
Phần mềm máy tính	5 – 8 năm
Tài sản cố định vô hình khác	10 năm

4.9 Khoản đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả kinh doanh riêng trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi các công ty này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

4.10 Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các công ty liên doanh, liên kết.

4.11 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản mua công trái, trái phiếu hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một năm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

4.12 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

4.13 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận vào chi phí phát sinh nhưng thực tế chưa chi trả trong kỳ này và phải được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

4.14 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, 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 lập báo cáo tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc này đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các mức thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho 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/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán.

4.15 Chi phí đi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

4.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Thuế thu nhập doanh nghiệp : 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản hay công nợ với giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

4.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền**

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Tiền mặt – VND	229.436.346	196.054.438
Tiền gửi ngân hàng – VND	8.112.951.500	16.254.257.133
Tiền gửi ngân hàng – USD	420.049.943	2.098.252.961
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn - VND	171.915.000.000	50.000.000.000
	180.677.437.789	68.548.564.532

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 23.412,85 USD (tương đương với 420.049.943 VND).

171.915.000.000 VND là tiền gửi ngân hàng với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, lãi suất từ 8,50%/năm đến 10,49%/năm.

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Phải thu thương mại	201.347.707.448 (a)	158.708.422.748
Ứng trước cho nhà cung cấp	2.410.638.739	6.733.438.224
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng	262.185.901.935 (b)	113.808.062.490
Phải thu khác	8.237.133.957 (c)	6.187.070.818
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(532.107.936) (d)	(190.061.400)
	473.649.274.143	285.246.932.880

(a) Bao gồm 1.090.090,00 USD (tương đương với 19.557.304.690 VND) là khoản phải thu khách hàng từ chuyển nhượng quyền sử dụng 2.775 m² đất thuộc dự án Hòa Bình Tower và 181.790.402.758 VND là khoản phải thu tiền xây dựng các công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn (tiếp theo)

- (b) Đây là các khoản phải thu tiền xây dựng các công trình theo tiến độ hợp đồng xây dựng đến ngày 31 tháng 12 năm 2009, chi tiết như sau :

<i>Công trình</i>	<i>Giá trị CT (chưa bao gồm thuế GTGT) VND</i>	<i>Số phải thu theo tiến độ xây dựng đến 31/12/2009 VND</i>	<i>Thanh toán nghiệm thu theo đợt</i>
Bệnh viện Hạnh Phúc	341.767.294.595	15.268.413.029	Đợt 22+23+24
Cảng Hàng Không Cần Thơ	267.149.477.768	16.679.113.634	Đợt 14
Keangnam Ha Noi	183.935.236.000	23.309.558.715	Đợt 14
Chung cư Kenton	196.373.361.818	64.030.550.437	Đợt 7+8+9
Chung cư Thủ Đức House	152.281.320.873	32.695.982.835	Đợt quý 4.09
Trung tâm thương mại Vincom	268.900.875.016	24.396.961.501	Đợt 10
Cao ốc Mipecc – tầng hầm	31.752.807.317	20.776.718.953	Đợt 1+2
RMIT	122.670.538.000	14.032.371.671	Đợt 9
Trung tâm thương mại Đà Lạt	60.886.114.213	8.580.920.521	Đợt tháng 11+12
Nhà ga quốc tế - Sân bay TSN	30.497.788.767	6.627.087.273	Đợt 1
11D Thi Sách	67.806.828.400	4.642.218.150	Đợt 9
Chung cư Phú Mỹ - phần thân	304.051.626.479	6.646.916.326	Quyết toán
Lotte Mark	21.360.000.000	4.760.032.866	Đợt 3
M & C Tower	96.903.004.200	3.805.785.685	Đợt 6
Sunrise City	96.978.865.288	3.003.452.069	Đợt 2
Khách sạn Green	38.587.086.815	2.252.136.342	Đợt 4
Cao ốc văn phòng Tân Hoàng Minh	26.818.181.818	2.166.903.929	Đợt 10
Habico Tower	75.778.080.000	1.682.738.400	Đợt 4
Horizon	2.642.498.181	1.682.526.199	Quyết toán
Ree Tower	133.535.361.832	1.956.123.173	Đợt 2
Biệt thự Quỳnh Anh	3.821.410.466	3.108.306.467	
Intel A9/T9 ATM	13.271.319.422	81.083.761	Đợt 1
		262.185.901.936	

- (c) Chi tiết khoản phải thu khác bao gồm :

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Phải thu các công ty con, công ty liên kết (cho mượn tiền, lợi nhuận phải thu..)	5.638.367.698	5.595.153.196
Phải thu nhân viên	488.149.356	326.417.622
Lãi dự thu	1.288.236.903	-
Cho mượn tiền	822.380.000	265.500.000
	8.237.133.957	6.187.070.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn (tiếp theo)

(d) Dự phòng các khoản phải thu khó đòi vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 như sau :

	Số dư 31/12/2009 VND	Trong đó : nợ khó đòi VND	Tỷ lệ DP	Lập dự phòng nợ khó đòi VND
Phải thu khách hàng	201.347.707.448	7.107.936	100%	7.107.936
Trả trước cho nhà cung cấp	2.410.638.739	525.000.000	100%	525.000.000
	203.758.346.187	532.107.936		532.107.936

Phát sinh dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau :

	VND
Số dư đầu kỳ	190.061.400
Xóa nợ	(190.061.400)
Trích lập	532.107.936
Hoàn nhập	-
Số dư cuối kỳ	532.107.936

5.3 Hàng tồn kho

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Nguyên vật liệu	20.438.031.342	33.039.379.313
Hàng hóa bất động sản (quyền sử dụng đất)	116.242.533.636	347.042.507.730
	136.680.564.978	380.081.887.043

Chi tiết số dư hàng hóa bất động sản vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm :

<i>Quyền sử dụng đất tại</i>	<i>Diện tích</i>	<i>Giá gốc VND</i>
Lô đất tại Long Thới, huyện Nhà Bè, TP.HCM	29.698,00 m ²	56.214.855.000
Chi phí thiết kế lô đất tại Long Thới		830.363.636
Lô đất tại Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM	8.518,00 m ²	9.431.395.000
Lô đất tại Phước Lộc Thọ, huyện Nhà Bè, TP.HCM	7.836,00 m ²	15.672.000.000
Lô đất tại Phước Lộc Thọ, huyện Nhà Bè, TP.HCM	12.176,00 m ²	34.093.920.000
(Hợp tác với Công ty Duy Hoàng, với tổng diện tích là 20.294,00 m ² , trong đó HBC 60% tương ứng 12.176m ²)		
		116.242.533.636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.4 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Phí bảo lãnh thực hiện công trình	75.930.813	1.281.453.050
Công cụ và dụng cụ	16.495.629	23.755.719
Các khoản khác	29.470.588	166.036.010
	121.897.030	1.471.244.779

5.5 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Tạm ứng	1.569.382.703	54.426.851
Ký quỹ thực hiện công trình	774.400.000	384.550.000
Ký quỹ khác	346.800.000	-
	2.690.582.703	438.976.851

5.6 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2009	529.630.366	144.193.256.428	3.378.386.495	1.484.246.904	149.585.520.193
Tăng trong năm	-	105.275.199.514	1.838.520.134	2.431.109.075	109.544.828.723
Thanh lý	-	-	-	(10.336.200)	(10.336.200)
Số dư 31/12/2009	529.630.366	249.468.455.942	5.216.906.629	3.905.019.779	259.120.012.716
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2009	49.821.481	22.689.611.797	1.105.817.940	584.890.722	24.430.141.940
Khấu hao trong năm	11.073.004	19.331.826.953	370.646.359	302.417.613	20.015.963.929
Thanh lý	-	-	-	(2.045.706)	(2.045.706)
Số dư 31/12/2009	60.894.485	42.021.438.750	1.476.464.299	885.262.629	44.444.060.163
Giá trị còn lại					
Vào ngày 01/01/2009	479.808.885	121.503.644.631	2.272.568.555	899.356.182	125.155.378.253
Vào ngày 31/12/2009	468.735.881	207.447.017.192	3.740.442.330	3.019.757.150	214.675.952.553

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 482.529.642 VND.

Giá trị còn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của tài sản cố định dùng để đảm bảo cho các khoản vay là 23.269.020.795 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Cộng</i>
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2009	4.500.924.600	707.557.125	107.277.423	5.315.759.148
Tăng	-	-	271.075.200	271.075.200
Số dư 31/12/2009	4.500.924.600	707.557.125	378.352.623	5.586.834.348
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2009	-	127.428.654	79.562.681	206.991.335
Khấu hao trong năm	-	118.118.260	8.858.992	126.977.252
Số dư 31/12/2009	-	245.546.914	88.421.673	333.968.587
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2009	4.500.924.600	580.128.471	27.714.742	5.108.767.813
Vào ngày 31/12/2009	4.500.924.600	462.010.211	289.930.950	5.252.865.761

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 119.751.423 VND.

5.8 Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Chi phí mua phần mềm hệ thống quản trị doanh nghiệp - PERP	775.406.250	-
	775.406.250	-

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	155.882.459.181 (a)	112.244.029.217
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	29.659.000.000 (b)	40.129.800.000
Đầu tư dài hạn khác	29.590.000.000 (c)	37.805.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(7.731.605.304) (d)	-
	207.399.853.877	190.178.829.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**Đầu tư vào Công ty con**

<i>Công ty con</i>	<i>Vốn điều lệ đăng ký VND</i>	<i>Vốn đã góp đến ngày 31/12/2009 VND</i>	<i>Tỷ lệ góp vốn %</i>
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Hòa Bình	300.000.000	300.000.000	100,00
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	500.000.000	500.000.000	100,00
Công ty TNHH Sản xuất và Thương Mại H.B.T	2.000.000.000	2.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	5.000.000.000	4.000.000.000	66,67
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình	114.000.000.000	62.700.000.000	55,00
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hòa Bình Phú Yên	40.000.000.000	8.917.300.259	98,00
Công ty cổ phần Nhà Hòa Bình	135.000.000.000	60.552.010.964	94,00
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hòa Bình Daklak	15.000.000.000	1.027.043.600	80,00
Công ty cổ phần Cơ điện Hòa Bình	10.000.000.000	3.867.500.313	85,00
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hòa Bình Huế	6.000.000.000	4.697.497.768	95,00
Công ty cổ phần sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình	16.200.000.000	7.321.106.277	90,00
	344.000.000.000	155.882.459.181	

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4104000035 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 5 năm 2002, và đã đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 17 tháng 12 năm 2008. Hoạt động kinh doanh chính là tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình.

Công ty TNHH Sơn Hòa Bình là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4104000032 ngày 24 tháng 12 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất.

Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H.B.T là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4104000080 ngày 24 tháng 12 năm 2003, đã thay đổi lần thứ 4 ngày 03 tháng 6 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, xúc tiến thương mại, đại lý ký gửi hàng hóa, dịch vụ quảng cáo, lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất.

Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301453003 (số cũ là 053361) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 1993, và đã đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 9 năm 2009. Hoạt động kinh doanh chính là trang trí nội thất; sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm); san lấp mặt bằng; mua bán vật tư ngành xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình là công ty cổ phần được chuyển đổi từ công ty TNHH một thành viên và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 5003000324 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp vào ngày 19 tháng 3 năm 2008. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng khu công nghiệp để khai thác kinh doanh.

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Phú Yên là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 3603000092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Yên cấp ngày 08 tháng 11 năm 2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 3 năm 2009. Hoạt động kinh doanh chính là xây dựng công trình giao thông.

Công ty Cổ Phần Nhà Hòa Bình là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 7 năm 2007, và đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 07 tháng 10 năm 2008. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư các dự án xây dựng chung cư.

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Daklak là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4003000183 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắklak cấp ngày 11 tháng 3 năm 2008, đã đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 06 tháng 6 năm 2008. Hoạt động kinh doanh chính là trồng rừng, sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ.

Công ty cổ phần Cơ điện Hòa Bình là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103009338 ngày 02 tháng 02 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính 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 Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đầu tư số 312031000012 ngày 22 tháng 11 năm 2007 do Ban quản lý khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô – Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Lăng Cô.

Công ty cổ phần sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103010322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 5 năm 2008, và đã đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 26 tháng 9 năm 2008. Hoạt động kinh doanh chính là sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất.

Đầu tư vào công ty liên kết, công ty liên doanh

Công ty		Vốn điều lệ đăng ký	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2009	Tỷ lệ góp vốn
		VND	VND	%
Công ty cổ phần xây dựng Nhân Hưng	(a)	1.200.000.000	324.000.000	54,00
Công ty cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (GLS)	(b)	135.000.000.000	29.335.000.000	21,73
		136.200.000.000	29.659.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(a) Đây là giá trị phần vốn góp vào Công ty cổ phần xây dựng Nhân Hưng (trước đây là Công ty cổ phần xây dựng Nhơn Hòa) theo hợp đồng liên doanh tháng 11 năm 2008, được ký bởi ba bên : Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình; Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc và Ông Võ Anh Luân.

Trụ sở đăng ký của Công ty cổ phần xây dựng Nhân Hưng đặt tại 801 đại lộ Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phú, quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Nhân Hưng là thi công xây dựng công trình hạng mục, công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, giao thông, thủy lợi, công trình ngầm dưới đất.

Thời gian hoạt động của liên doanh là 10 năm kể từ ngày cấp giấy phép đầu tư.

(b) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Chứng khoán Sen Vàng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 74/UBCK0GPHĐKD ngày 21 tháng 12 năm 2007 do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Trụ sở được đặt tại 27 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh với hoạt động chính là môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và tự doanh chứng khoán.

Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2009 VND		01/01/2009 VND
Trái phiếu chính phủ	5.000.000		5.000.000
Công ty cổ phần đầu tư du lịch Vinashin Petro	-		12.000.000.000
Công ty cổ phần Mạng Việt	300.000.000	(a)	300.000.000
Công ty cổ phần Hải Đăng	29.285.000.000	(b)	25.500.000.000
	29.590.000.000		37.805.000.000

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Mạng Việt (tương ứng 15% vốn điều lệ của công ty này) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009491 ngày 28 tháng 02 năm 2008, đã đăng ký thay đổi lần 1 ngày 08 tháng 12 năm 2008. Hoạt động chính là kinh doanh dịch vụ quảng cáo thương mại, xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Hải Đăng (tương ứng 13,61% vốn điều lệ của công ty này) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000319 ngày 29 tháng 11 năm 2007, đã đăng ký thay đổi lần 1 ngày 16 tháng 5 năm 2008. Hoạt động chính là kinh doanh dịch vụ du lịch.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư như sau :

	Số dư 31/12/2009 VND	Trong đó : Cân lập dự phòng VND	Tỷ lệ dự phòng	Đã lập dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	155.882.459.181	843.108.497	100%	843.108.497
Đầu tư vào công ty liên kết	29.659.000.000	6.684.648.824	100%	6.684.648.824
Đầu tư dài hạn khác	29.590.000.000	203.847.983	100%	203.847.983
	215.131.459.181	7.731.605.304		7.731.605.304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.10 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Công cụ dụng cụ	31.335.707.547	15.218.165.160
Các khoản khác	1.614.284.464	1.636.288.693
	32.949.992.011	16.854.453.853

5.11 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ		
- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	67.469.133	67.469.133

5.12 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Vay ngắn hạn	294.394.290.336	112.221.854.304
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thêm tại mục 5.17)	8.003.115.211	5.730.712.468
	302.397.405.547	117.952.566.772

Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng và vay ngắn hạn khác để bổ sung vốn lưu động vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 như sau :

	Số dư 31/12/2009 VND	Thời hạn vay và ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Hạn mức VND	Hình thức đảm bảo
<i>Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (“BIDV”)</i>					
Hợp đồng vay số 01/2009/101285 ngày 19/01/2009	104.606.077.757	Từ 3 đến 6 tháng	5,50% - 6,50%	260 tỷ	Tín chấp và tài sản thế chấp
Hợp đồng vay số 62/2009/101285 ngày 14/10/2009	165.237.667.874	Từ 3 đến 6 tháng	6,50% - 8,00%	850 tỷ	Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số dư tiền gửi và các khoản phải thu
<i>Ngân hàng TMCP An Bình</i>					
Hợp đồng vay số 0046/09/TD/I.15 ngày 14/08/2009	24.550.544.705	Từ 3 đến 6 tháng	10,50%	100 tỷ	Thế chấp hàng tồn kho và khoản phải thu
	294.394.290.336				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.13 Phải trả người bán và người mua trả trước

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Phải trả người bán	124.461.148.904	124.615.047.492
Người mua trả trước	73.670.597.917 (*)	124.228.322.619
	198.131.746.821	248.843.370.111

(*) Trong đó bao gồm 21.184.804.318 VND là khoản doanh thu nhận được, chi tiết như sau :

Công trình	VND
The Mannor Phase II	3.790.179.307
Khách sạn Green	5.093.868.822
Công trình Vincom	5.005.998.739
Chung cư Phước Nguyên Hưng	5.653.290.746
Lotte Mark	1.620.801.304
Intel A9/T9 ATM	20.665.400
	21.184.804.318

5.14 Thuế phải nộp

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	28.822.182.101	13.324.457.867
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.413.281.233	741.204.502
Thuế thu nhập cá nhân	443.871.147	97.704.117
	41.679.334.481	14.163.366.486

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Chi phí lãi vay	514.639.803	3.972.626.786
Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng	85.354.785.217 (*)	28.826.066.670
Chi phí khác	1.037.443.733	-
	86.906.868.753	32.798.693.456

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.15 Chi phí phải trả (tiếp theo)

(*) Đến ngày 31 tháng 12 năm 2009, chi tiết chi phí phải trả cho nhà thầu phụ thi công công trình như sau:

Công trình	VND
Chung cư Kenton	47.404.576.543
Bệnh viện Hạnh Phúc	14.569.456.007
RMIT	8.071.685.701
Chung cư Phú Mỹ	5.720.013.859
Lotte Mark	3.045.194.245
Trung tâm thương mại Đà Lạt	3.942.826.099
Nhà ga quốc tế - Sân bay Tân Sơn Nhất	696.814.812
Intel A9/T9 ATM	593.047.675
Cao ốc văn phòng Tân Hoàng Minh	524.713.099
CR 5-8 Phú Mỹ Hưng	370.133.515
Biệt thự Quỳnh Anh	326.009.117
Kumho Asiana Plaza	90.314.545
	85.354.785.217

5.16 Phải trả khác

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Quỹ phát triển cán bộ công nhân viên	2.631.166.892	3.511.670.473
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công	306.776.212	175.319.188
Các bên có liên quan	136.036.536	148.147.631
Phải trả khác	20.896.369	15.433.916
	3.094.876.009	3.850.571.208

5.17 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Vay dài hạn	24.155.207.204	113.197.961.999
Nợ dài hạn đến hạn trả	(8.003.115.211)	(5.730.712.468)
	16.152.091.993	107.467.249.531

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.18 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ**Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ**

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần VND</i>	<i>Chênh lệch tỷ giá VND</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển VND</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính VND</i>	<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi VND</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối VND</i>	<i>Cộng VND</i>
Năm trước								
Số dư 01/01/2008	135.000.000.000	368.383.473.203	-	3.200.535.971	1.739.074.172	3.433.854.097	18.017.842.000	529.774.779.443
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	11.962.184.257	11.962.184.257
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	16.195.400.000	-	-	-	-	-	(16.195.400.000)	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	1.794.327.639	598.109.213	1.196.218.426	(3.588.655.278)	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	695.368.588	-	695.368.588
Chi khác	-	-	-	-	-	-	(248.000.000)	(248.000.000)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(3.734.191.000)	-	(3.734.191.000)
Số dư 31/12/2008	151.195.400.000	368.383.473.203	-	4.994.863.610	2.337.183.385	1.591.250.111	9.947.970.979	538.450.141.288
Năm nay								
Số dư 01/01/2009	151.195.400.000	368.383.473.203	-	4.994.863.610	2.337.183.385	1.591.250.111	9.947.970.979	538.450.141.288
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	39.278.504.280	39.278.504.280
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	6.628.204.224	2.209.401.408	4.418.802.816	(13.256.408.448)	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	1.114.790.777	-	1.114.790.777
Chi khác	-	-	-	-	-	-	(191.917.116)	(191.917.116)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(2.025.474.845)	-	(2.025.474.845)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	-	-	(435.508.826)	-	-	-	-	(435.508.826)
Số dư 31/12/2009	151.195.400.000	368.383.473.203	(435.508.826)	11.623.067.834	4.546.584.793	5.099.368.859	35.778.149.695	576.190.535.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.18 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ (tiếp theo)**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103000229 đã đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 28 tháng 11 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty là 151.195.400.000 VND.

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	151.195.400.000	135.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	16.195.400.000
+ Vốn góp cuối năm	151.195.400.000	151.195.400.000
Đã chi trả cổ tức trong năm		
- Chi trả cổ tức năm trước	-	16.195.400.000
- Chi trả cổ tức năm nay	-	-
Trong đó :		
- Chi trả bằng cổ phiếu	-	16.195.400.000
- Chi trả bằng tiền	-	-

Cổ phiếu**Cổ phiếu phổ thông**

	Năm 2009	Năm 2008
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	15.119.540	15.119.540
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	15.119.540	15.119.540
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.119.540	15.119.540
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

Cổ phiếu ưu đãi : không có.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu**

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>		
Doanh thu bán hàng	-	780.232.146
Doanh thu từ cung cấp hợp đồng xây dựng	1.505.867.996.840	(*) 656.796.098.427
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	215.435.979.436	-
	1.721.303.976.276	657.576.330.573

(*): Chi tiết doanh thu từ hợp đồng xây dựng như sau:

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	134.726.739.969	186.654.765.195
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	1.371.141.256.871	470.141.333.232
	1.505.867.996.840	656.796.098.427

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Giá vốn của hàng hóa	-	780.232.168
Giá vốn thi công công trình	1.390.440.734.458	605.601.701.853
Giá vốn hàng hóa bất động sản	239.828.101.843	-
	1.630.268.836.301	606.381.934.021

6.3 Doanh thu tài chính

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cổ tức	16.078.365.366	3.871.599.630
Lãi thanh lý khoản đầu tư	2.400.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	64.122.649	-
Doanh thu tài chính khác	59.033.586	190.689.553
	18.601.521.601	4.062.289.183

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2009 VND	Năm 2009 VND
Chi phí lãi vay	21.432.318.643	15.768.757.000
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	18.595.081.305
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư	7.731.605.304	(10.193.135.630
Chi phí tài chính khác	934.579.652	892.104.246
	30.098.503.599	25.062.806.921

6.5 Chi phí quản lý

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Chi phí nhân viên quản lý	16.948.556.131	9.215.794.005
Chi phí vật dụng văn phòng	1.164.962.636	1.235.046.599
Khấu hao tài sản	724.445.694	575.589.877
Thuế, phí và lệ phí	273.043.590	151.585.368
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.068.636.828	4.376.864.222
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	532.107.936	-
Chi phí quảng cáo	1.009.698.669	2.703.468.410
Chi phí khác	613.576.044	740.940.924
	27.335.027.528	18.999.289.405

6.6 Thu nhập khác

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	-	264.656.190
Thu cho thuê văn phòng	1.952.965.367	2.133.223.566
Quản lý dự án	-	1.507.764.588
Thu cho thuê container, cù	796.580.645	-
Thu nhập khác	1.430.686.384	805.281.055
	4.180.232.396	4.710.925.399

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

6.7 Chi phí khác

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	8.290.494	32.076.597
Chi thanh lý công cụ, dụng cụ	-	104.606.766
Thuê văn phòng, kios	1.745.060.531	1.886.871.982
Điều chỉnh giảm khối lượng thi công cho khách hàng	1.680.168.198	-
Chi phí khác	1.258.058.109	102.280.474
	4.691.577.332	2.125.835.819

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	51.691.785.513	13.779.678.989
Cộng : Chi phí không được khấu trừ	-	-
Trừ : Chi phí được khấu trừ	-	(36.369.649)
Trừ : Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(2.038.660.582)	(796.981.733)
Lợi nhuận tính thuế	49.653.124.931	12.946.327.607
Thuế suất	25%	14%
Thuế TNDN hiện hành theo thuế suất	12.413.281.233	1.812.485.865
Cộng thuế TNDN bổ sung theo quyết toán thuế	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.413.281.233	1.812.485.865

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	39.278.504.280	11.962.184.257
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	39.278.504.280	11.962.184.257
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.119.540	14.112.319 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.598	848

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**Ngh nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các nghiệp vụ phát sinh chủ yếu trong năm với các bên có liên quan bao gồm :

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Bán (mua) VND</i>
Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng	Cổ đông của GLS	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	123.790.404.730
Công ty cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	1.054.268.665
Công ty TNHH Phú Mỹ Thuận	Cổ đông của GLS	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	294.004.774
Công ty CP ĐT XD hạ tầng Hòa Bình	Công ty con	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	1.914.228.767
		Cho mượn tiền	1.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	85.275.833
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Mua hàng	(1.911.374.142)
Công ty CP ĐTPT Hòa Bình Phú Yên	Công ty con	Góp vốn	(3.133.100.000)
		Thanh toán hộ	21.680.000
Công ty CP SX và TT Mộc Hòa Bình	Công ty con	Thầu phụ	(31.076.691.078)
Công ty CP ĐTPT Hòa Bình Huế	Công ty con	Góp vốn	(725.400.511)
		Cho mượn tiền	21.680.000
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Thầu phụ	(27.950.490.847)
		Góp vốn	(2.721.700.505)
		Lãi vay và phí dịch vụ	11.388.333
		Lợi nhuận được chia	1.715.892.546
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H.B.T	Công ty con	Mua hàng	(17.021.608.488)
	Công ty con	Góp vốn	(1.000.000.000)
	Công ty con	Cho mượn tiền	550.000.000
Công ty CP Nhà Hòa Bình	Công ty con	Thầu phụ	(1.037.681.217)
		Cung cấp dịch vụ	230.977.636
Công ty CP cơ điện Hòa Bình	Công ty con	Mua dịch vụ, dụng cụ	(123.751.338)
		Thầu phụ	(13.953.628.199)
		Góp vốn	(2.487.040.084)
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Hòa Bình	Công ty con	Mua dịch vụ	(766.095.445)
		Cho thuê mặt bằng và phí dịch vụ	21.580.945

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, các khoản phải thu và phải trả với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Phải thu (phải trả) VND</i>
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	213.429.990
Công ty CP ĐT XD hạ tầng Hòa Bình	Công ty con	1.316.629.641
Công ty cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	215.927.400
Phải thu khác		
Công ty TNHH xây dựng Anh Huy	Công ty con	219.447.887
Công ty TNHH Sản xuất và Thương Mại H.B.T	Công ty con	802.885.134
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	2.129.958.844
Công ty cổ phần sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	4.680.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con	647.000.000
Công ty cổ phần Cơ điện Hòa Bình	Công ty con	664.680.000
Công ty cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	37.680.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình	Công ty con	1.085.275.833
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con	23.380.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hòa Bình Phú Yên	Công ty con	23.380.000
Phải trả người bán		
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	(19.363.936)
Công ty CP Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	(1.964.033.666)
Công ty TNHH Anh Huy	Công ty con	(793.033.530)
Công ty CP Cơ điện Hòa Bình	Công ty con	(2.805.704.292)
Công ty TNHH Sản xuất và Thương Mại H.B.T	Công ty con	(2.234.917.312)
Công ty TNHH Tư vấn Thiết Kế	Công ty con	(278.657.949)
Công ty cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	(134.441.139)
Phải trả khác		
Công ty CP Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	(136.036.536)

TP. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2010

Kế toán trưởng

Giám đốc tài chính

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ NGUYỄN THỦY PHAN NGỌC THẠNH

LÊ VIỆT HẢI