

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

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 46

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh

Ngày

Điều chỉnh lần 1	Ngày 8 tháng 8 năm 2002
Điều chỉnh lần 2	Ngày 25 tháng 3 năm 2004
Điều chỉnh lần 3	Ngày 2 tháng 3 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	Ngày 7 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	Ngày 4 tháng 9 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	Ngày 28 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần 7	Ngày 16 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 8	Ngày 6 tháng 4 năm 2011
Điều chỉnh lần 9	Ngày 18 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 10	Ngày 18 tháng 6 năm 2012
Điều chỉnh lần 11	Ngày 21 tháng 8 năm 2012

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 235 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 Trần Anh Hoàng	Thành viên	
Ông Phan Ngọc Thanh	Thành viên	
Ông Trương Quang Nhật	Thành viên	
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	
Ông Nguyễn Lê Tân	Thành viên	
Ông Ngô Ngọc Quang	Thành viên	
Ông Hà Vũ Hoàng	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2012
Ông Tan Kok Leong	Thành viên	từ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lê Viết Hải	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Hưng	Cố vấn Ban Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn 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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 các báo cáo tài chính riêng; và
- lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để có được đầy đủ thông tin về 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.



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60933601/15504793

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 46 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

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

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ trong Tập đoàn (Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình và các công ty con) và các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành độc lập. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và trình bày ý kiến chấp nhận toàn phần theo như báo cáo của chúng tôi ngày 29 tháng 3 năm 2013.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam


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


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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.738.289.332.043	2.259.620.536.716
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	585.947.931.458	275.983.920.195
111	1. Tiền		101.612.931.458	31.232.631.310
112	2. Các khoản tương đương tiền		484.335.000.000	244.751.288.885
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		109.491.398.521	397.484.582.147
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5.1	109.491.398.521	397.484.582.147
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.867.033.961.722	1.444.362.840.759
131	1. Phải thu khách hàng	6	731.825.821.737	367.869.027.915
132	2. Trả trước cho người bán	7	357.181.152.746	140.587.574.087
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	1.648.813.189.820	931.510.108.188
135	4. Các khoản phải thu khác	9	144.170.856.954	5.628.109.740
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8	(14.957.059.535)	(1.231.979.171)
140	IV. Hàng tồn kho		145.746.917.875	122.998.399.976
141	1. Hàng tồn kho	10	147.995.948.523	122.998.399.976
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.249.030.648)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		30.069.122.467	18.790.793.639
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		21.442.170.719	12.169.903.778
154	2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	287.187.846
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	11	8.626.951.748	6.333.702.015
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		783.941.849.062	762.380.671.570
220	I. Tài sản cố định		451.901.325.354	419.192.356.048
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	441.280.792.507	410.738.004.459
222	Nguyên giá		616.441.577.944	526.942.235.287
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(175.160.785.437)	(116.204.230.808)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	8.708.117.789	5.420.009.407
228	Nguyên giá		9.878.545.009	6.271.143.723
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.170.427.220)	(851.134.316)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.912.415.058	3.034.342.182
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.2	298.001.513.038	311.308.240.960
251	1. Đầu tư vào công ty con		247.271.725.477	160.247.082.716
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		109.166.939.051	159.652.109.051
258	3. Đầu tư dài hạn khác		2.085.000.000	10.702.500.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(60.522.151.490)	(19.293.450.807)
260	III. Tài sản dài hạn khác		34.039.010.670	31.880.074.562
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	30.101.828.467	28.605.066.633
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	2.812.182.203	1.989.960.129
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.125.000.000	1.305.047.800
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.522.231.181.105	3.022.001.208.286

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.816.943.707.078	2.336.406.192.298
310	I. Nợ ngắn hạn		3.586.073.352.144	2.271.643.867.419
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	1.320.556.032.060	774.561.442.100
312	2. Phải trả người bán	17	892.527.298.809	359.406.442.017
313	3. Người mua trả tiền trước	18	772.630.756.343	762.215.788.692
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	42.554.094.391	37.518.992.012
315	5. Phải trả người lao động		103.984.883.946	69.121.538.598
316	6. Chi phí phải trả	20	436.446.414.184	255.823.349.480
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	14.699.128.932	15.565.442.667
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.674.743.479	(2.569.128.147)
330	II. Nợ dài hạn		230.870.354.934	64.762.324.879
333	1. Phải trả dài hạn khác		11.276.687.500	11.011.137.917
334	2. Vay dài hạn	22	15.283.568.457	5.500.836.650
337	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	11.450.663.585	16.036.250.075
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		192.859.435.392	32.214.100.237
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		705.287.474.027	685.595.015.988
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	705.287.474.027	685.595.015.988
411	1. Vốn cổ phần		413.061.340.000	209.425.360.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		198.683.013.203	368.383.473.203
414	3. Cổ phiếu quỹ		(110.073.072.979)	(57.607.837.953)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	(1.043.980.727)
417	5. Quỹ đầu tư phát triển		65.175.776.868	49.880.483.812
418	6. Quỹ dự phòng tài chính		22.397.487.805	17.299.056.786
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		116.042.929.130	99.258.460.867
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.522.231.181.105	3.022.001.208.286

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

KHOẢN MỤC	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (US\$)	26.287	1.031

Phạm Hữu Toán
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.1	3.943.978.073.709	2.857.440.389.844
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(12.580.677.210)	-
10	3. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	25.1	3.931.397.396.499	2.857.440.389.844
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(3.614.709.155.231)	(2.614.721.255.394)
20	5. Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ		316.688.241.268	342.719.134.450
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	53.778.303.784	44.259.612.885
22	7. Chi phí tài chính	26	(177.688.441.868)	(151.191.963.648)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(135.511.017.306)	(139.739.749.530)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(88.937.488.533)	(73.958.905.305)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		103.840.614.651	161.827.878.382
31	10. Thu nhập khác	27	33.467.610.983	26.069.483.028
32	11. Chi phí khác	27	(9.531.874.480)	(30.344.989.535)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác		23.935.736.503	(4.275.506.507)
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		127.776.351.154	157.552.371.875
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(26.649.952.852)	(33.875.750.527)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	842.222.074	1.909.232.171
60	16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		101.968.620.376	125.585.853.519

Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyễn Thủy
Kế toán trưởng

Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		127.776.351.154	157.552.371.875
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	12, 13	67.475.778.219	61.380.369.062
03	Các khoản dự phòng		57.202.811.695	9.213.287.005
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	26	10.105.209	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(50.938.183.757)	(44.563.876.473)
06	Chi phí lãi vay	26	135.511.017.305	139.739.749.530
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		337.037.879.826	323.321.900.999
09	Tăng các khoản phải thu		(1.429.591.076.014)	(639.547.452.108)
10	Tăng hàng tồn kho		(24.997.548.547)	(16.861.671.429)
11	Tăng các khoản phải trả		943.355.271.605	578.449.621.335
12	Tăng chi phí trả trước		(10.769.028.775)	(13.621.755.176)
13	Tiền lãi vay đã trả		(138.730.986.550)	(128.404.300.973)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(20.051.981.590)	(34.578.389.777)
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(9.807.849.412)	(34.860.921.170)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(353.555.319.457)	33.897.031.701
21	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(108.375.809.920)	(174.445.943.574)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	27	7.456.594.803	23.017.060.555
23	Tiền chi cho vay, tiền gửi kỳ hạn		(104.682.606.920)	(158.016.230.529)
24	Tiền thu hồi cho vay, tiền gửi kỳ hạn		380.412.509.619	74.948.783.181
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(7.280.331.100)	(58.511.649.897)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	48.632.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		14.241.066.032	36.924.423.864
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		181.771.422.514	(209.451.556.400)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.543.700.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành	24.1	(52.465.235.026)	(39.660.110.344)
33	Tiền vay nhận được		2.941.891.236.137	1.909.450.485.322
34	Tiền chi trả nợ vay		(2.391.007.802.905)	(1.643.675.658.186)
36	Cổ tức đã trả		(16.670.290.000)	(11.382.378.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		481.747.908.206	216.276.038.792
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		309.964.011.263	40.721.514.093
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	275.983.920.195	235.261.198.793
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	1.207.309
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	585.947.931.458	275.983.920.195

Phạm Hữu Toán
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 1.295 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 1.170).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") 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).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 5.2.1 (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành độc lập.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để có được đầy đủ thông tin về 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

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

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

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu	-	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 chi phí sản xuất chung có liên quan.
Hàng hóa bất động sản	-	chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến bị tổn thất tại ngày kết thúc niên độ kế toán cho các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản thanh toán của hợp đồng như hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty 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 phân bổ hao mòn vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao 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 Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

3.9 Chi phí trả trước

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

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

3.10 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.11 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 ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

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

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 42 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

Công ty 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 Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 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.

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

► **Quỹ dự phòng tài chính**

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

► **Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động và đầu tư chiều sâu của Công ty.

► **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

3. 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 niên độ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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 niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	139.997.164	14.974.284
Tiền gửi ngân hàng	101.472.934.294	31.217.657.026
Các khoản tương đương tiền	484.335.000.000	244.751.288.885
TỔNG CỘNG	585.947.931.458	275.983.920.195

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng có thời hạn từ 1 (một) đến 2 (hai) tháng và hưởng lãi suất từ 8% đến 9%/năm.

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

5.1 Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	100.450.517.719	88.402.733.121
Cho vay ngắn hạn khác	9.040.880.802	-
Tiền gửi ngắn hạn	-	309.081.849.026
ĐẦU TƯ THUẦN	109.491.398.521	397.484.582.147

Các khoản cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay có kỳ hạn một năm và hưởng lãi suất từ 14%/năm đến 22,5%/năm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	247.271.725.477	160.247.082.716
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	109.166.939.051	159.652.109.051
Đầu tư dài hạn khác	2.085.000.000	10.702.500.000
	358.523.664.528	330.601.691.767
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(60.522.151.490)	(19.293.450.807)
Trong đó:		
Đầu tư vào công ty con	(45.453.429.991)	(6.311.382.284)
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(14.447.068.002)	(12.982.068.523)
Đầu tư dài hạn khác	(621.653.497)	□
ĐẦU TƯ THUẦN	298.001.513.038	311.308.240.960

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2. Các khoản đầu tư dài hạn (tiếp theo)

5.2.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Giá trị VNĐ	% sở hữu	Giá trị VNĐ
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	98,65	133.175.745.727	94,00	66.351.995.681
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Phú Yên	99,44	32.544.498.662	99,30	25.788.451.425
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	100,00	20.000.000.000	100,00	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	93,36	18.000.000.000	90,00	16.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	90,00	9.000.000.000	90,00	6.700.000.000
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hòa Bình	92,57	8.500.000.000	92,57	8.500.000.000
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	100,00	6.800.000.000	100,00	6.800.000.000
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	100,00	6.326.816.986	100,00	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	95,79	5.627.857.651	97,86	5.369.829.159
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	55,00	4.400.000.000	100,00	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Vĩ Tâm	73,74	2.160.000.000	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	100,00	736.806.451	100,00	736.806.451
		247.271.725.477		160.247.082.716
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con		(45.453.429.991)		(6.311.382.284)
ĐẦU TƯ THUẦN		201.818.295.486		153.935.700.432

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

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

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

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2 Đầu tư dài hạn (tiếp theo)

5.2.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2 Đầu tư dài hạn (tiếp theo)

5.2.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Vĩ Tâm ("Vĩ Tâm") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0311700741 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 4 năm 2012. Vĩ Tâm có trụ sở chính tại 164/1 Nguyễn Thị Định, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vĩ Tâm là bán buôn và bán lẻ thực phẩm và đồ uống.

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Giá trị VNĐ	% sở hữu	Giá trị VNĐ
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	49,00	78.883.939.051	49,00	78.883.939.051
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	21,95	29.635.000.000	21,95	29.635.000.000
Công ty Cổ phần Hòa Bình Phước Lộc Thọ (*)	-	-	47,94	50.485.170.000
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Nhân Hưng	56,84	648.000.000	56,84	648.000.000
		109.166.939.051		159.652.109.051
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		(14.447.068.002)		(12.982.068.523)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		(14.447.068.002)		(12.982.068.523)
ĐẦU TƯ THUẦN		94.719.871.049		146.670.040.528

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình ("HBI") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000324 do Sở KH & ĐT tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 3 năm 2008, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HBI có trụ sở chính tại Ấp 7, Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An, Việt Nam. Hoạt động chính của HBI là đầu tư xây dựng khu công nghiệp để khai thác kinh doanh.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng ("GLS") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 74/UBCKOGPHDDKD do Ủy ban Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 12 năm 2007. GLS có trụ sở chính tại 27 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GLS là môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và tự doanh chứng khoán.

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2 Đầu tư dài hạn (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Nhân Hưng ("NH") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 411032000067 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 3 năm 2009. NH có trụ sở chính tại 210/25/2/5 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NH là thi công xây dựng công trình hạng mục, công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, giao thông thủy lợi, công trình ngầm dưới đất.

(*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hòa Bình Phước Lộc Thọ đã được chuyển nhượng cho HBH, công ty con, như là khoản góp vốn đầu tư vào HBH.

5.2.3 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Jesco Asia	2.085.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình(*)	-	10.702.500.000
	2.085.000.000	10.702.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	(621.653.497)	-
ĐẦU TƯ THUẦN	1.463.346.503	10.702.500.000

(*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình đã được chuyển nhượng cho HBH, công ty con, như là khoản góp vốn đầu tư vào HBH.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên thứ ba	709.546.968.899	308.773.402.686
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	22.278.852.838	59.095.625.229
	731.825.821.737	367.869.027.915
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.370.838.551)	(706.979.171)
GIÁ TRỊ THUẦN	717.454.983.186	367.162.048.744

Phải thu khách hàng trị giá 493.524.272.226 VNĐ được dùng làm tài sản thế chấp vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 16).

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên thứ ba	289.247.817.167	139.670.090.692
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	67.933.335.579	917.483.395
	357.181.152.746	140.587.574.087
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(525.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	357.181.152.746	140.062.574.087

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên thứ ba	1.642.044.793.941	852.530.501.623
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	6.768.395.879	78.979.606.565
TỔNG CỘNG	1.648.813.189.820	931.510.108.188
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(586.220.984)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.648.226.968.836	931.510.108.188

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	117.195.413.667	1.245.509.869
Tiền lãi phải thu	21.585.152.104	2.058.801.002
Phải thu khác	5.390.291.183	2.323.798.869
TỔNG CỘNG	144.170.856.954	5.628.109.740

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nguyên vật liệu xây dựng	70.175.149.817	49.232.637.152
Hàng hóa bất động sản	67.253.805.254	67.253.805.254
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.566.993.452	6.511.957.570
TỔNG CỘNG	147.995.948.523	122.998.399.976
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.249.030.648)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	145.746.917.875	122.998.399.976

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	4.658.012.372	4.134.239.695
Ký quỹ thực hiện hợp đồng xây dựng	3.907.939.376	2.092.462.320
Khác	61.000.000	107.000.000
TỔNG CỘNG	8.626.951.748	6.333.702.015

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

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	510.565.604.489	529.630.366	9.022.020.720	6.824.979.692	526.942.235.267
Mua mới	102.900.684.420	-	2.143.236.364	846.414.974	105.890.335.758
Phân loại lại	(1.337.866.862)	-	2.258.302.727	(920.435.865)	-
Thanh lý, nhượng bán	(16.244.359.680)	-	(11.849.091)	(134.784.310)	(16.390.993.081)
Số cuối năm	595.884.062.367	529.630.366	13.411.710.720	6.616.174.491	616.441.577.944
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	17.025.283.703	-	599.819.039	640.214.249	18.265.315.991
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	110.784.332.066	128.049.738	2.931.416.937	2.360.432.067	116.204.230.808
Khấu hao trong năm	64.742.420.818	10.156.071	1.483.637.757	920.270.669	67.156.485.315
Phân loại lại	(115.598.898)	-	571.322.607	(455.723.709)	-
Thanh lý, nhượng bán	(8.164.428.329)	-	(1.161.331)	(34.341.026)	(8.199.930.686)
Số cuối năm	167.246.725.657	138.205.809	4.985.215.970	2.790.638.001	175.160.785.437
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	399.781.272.423	401.580.628	6.090.603.783	4.464.547.625	410.738.004.459
Số cuối năm	428.637.336.710	391.424.557	8.426.494.750	3.825.536.490	441.280.792.507
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 16 và 22)	154.413.805.263	401.580.628	-	-	154.815.385.891

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	VNĐ			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	4.500.924.600	1.446.566.265	323.652.858	6.271.143.723
Chuyển từ xây dựng cơ bản	-	3.607.401.286	-	3.607.401.286
Số cuối năm	4.500.924.600	5.053.967.551	323.652.858	9.878.545.009
Trong đó:				
Đã khấu trừ hết	-	36.804.000	82.947.423	119.751.423
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	671.296.467	179.837.849	851.134.316
Khấu trừ trong năm	-	273.584.820	45.708.084	319.292.904
Số cuối năm	-	944.881.287	225.545.933	1.170.427.220
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	4.500.924.600	775.269.798	143.815.009	5.420.009.407
Số cuối năm	4.500.924.600	4.109.086.264	98.106.925	8.708.117.789
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 16)	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm, lắp đặt thiết bị	1.402.472.765	-
Phần mềm hệ thống quản trị	509.942.293	2.572.269.456
Kho Nhị Thành	-	462.072.726
TỔNG CỘNG	1.912.415.058	3.034.342.182

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	29.243.373.679	25.572.634.489
Phí bảo lãnh	858.454.788	3.032.432.144
TỔNG CỘNG	30.101.828.467	28.605.066.633

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

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.287.180.134.059	756.805.118.872
Vay ngắn hạn cá nhân	10.658.577.808	4.703.599.236
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22)	22.717.320.193	13.052.723.992
TỔNG CỘNG	1.320.556.032.060	774.561.442.100

Khoản vay ngắn hạn ngân hàng bao gồm:

Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6, 12 và 13)
Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh Quận 1	499.900.005.748	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2013 đến ngày 19 tháng 6 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	9	Phải thu khách hàng
Ngân hàng Standard Chartered - Chi nhánh Hà Nội	334.684.741.249	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2013 đến ngày 23 tháng 4 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	8,5 - 9,4	Phải thu khách hàng
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	201.249.518.739	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2013 đến ngày 14 tháng 6 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	9 - 11,5	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc; tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền; phải thu khách hàng và được bảo lãnh bởi các cá nhân
Ngân hàng TNHH Một Thành viên HSBC Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	198.812.428.615	Từ ngày 15 tháng 2 năm 2013 đến ngày 22 tháng 3 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	8,5 - 8,7	Khoản phải thu trị giá 10.000.000 USD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	52.533.439.708	Ngày 28 tháng 5 năm 2013 đến ngày 27 tháng 9 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	10 - 11	Tin chấp
TỔNG CỘNG	1.287.180.134.059				

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

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay ngắn hạn cá nhân bao gồm:

Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo
Cá nhân	3.750.000.000	Từ ngày 21 tháng 4 năm 2013 đến ngày 29 tháng 11 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	12 – 18	Tin chấp
Công đoàn Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình	5.702.500.000	Không xác định	Mua cổ phiếu	16	Thẻ chấp bằng 750.000 cổ phiếu của Công ty Du lịch Hòa Bình
Cán bộ công nhân viên Công ty	1.206.077.808	Không xác định	Bổ sung vốn lưu động	12	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>10.658.577.808</u>				

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên thứ ba	816.862.880.960	286.741.491.287
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>75.664.417.849</u>	<u>72.664.950.730</u>
TỔNG CỘNG	<u>892.527.298.809</u>	<u>359.406.442.017</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ các bên bên thứ ba	770.364.841.505	762.215.788.692
Từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>2.265.914.838</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>772.630.756.343</u>	<u>762.215.788.692</u>

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	28.763.932.804	22.165.961.542
Thuế giá trị gia tăng	13.742.787.364	15.353.030.470
Thuế thu nhập cá nhân	47.374.223	-
TỔNG CỘNG	42.554.094.391	37.518.992.012

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả nhà thầu phụ	431.782.542.590	248.082.030.486
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	224.689.421.701	111.114.852.715
Bên thứ ba	207.093.120.889	136.967.177.771
Chi phí lãi vay	4.083.709.018	7.303.678.262
Khác	580.162.576	437.640.732
TỔNG CỘNG	436.446.414.184	255.823.349.480

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị	4.066.681.000	4.769.705.000
Thu tiền bán cổ phiếu ưu đãi cho nhân viên Công ty	2.122.600.000	-
Khoản ký quỹ	-	7.598.799.284
Phải trả các bên liên quan	-	1.238.589.336
Khác	8.509.847.932	1.958.349.047
TỔNG CỘNG	14.699.128.932	15.565.442.667

22. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	38.000.888.650	18.553.560.642
TỔNG CỘNG	38.000.888.650	18.553.560.642
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	22.717.320.193	13.052.723.992
Vay dài hạn	15.283.568.457	5.500.836.650

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

22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Khoản vay dài hạn ngân hàng bao gồm:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> (VND)	<i>Kỳ hạn</i> <i>trả gốc</i>	<i>Mục đích</i> <i>vay</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Chi tiết tài sản</i> <i>đảm bảo</i> <i>(Thuyết minh</i> <i>số 4, 6 và 12)</i>
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>					
Hợp đồng vay số 20/2012/101285, 30/3/2012	28.543.100.000	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2012 đến ngày 30 tháng 3 năm 2015	Mua máy móc, thiết bị	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng +3,5%/ năm	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn</i> <i>đến hạn trả</i>	19.096.000.000				
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Võ Thị Sáu</i>					
Hợp đồng vay số LD1024400184	5.500.836.650	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2010 đến ngày 30 tháng 8 năm 2014	Mua máy móc, thiết bị	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng +0,3%/ năm	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn</i> <i>đến hạn trả</i>	3.007.310.400				
<i>Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh Quận 1</i>					
Hợp đồng vay số 26/2012 HD9TD-NDL	3.956.952.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2012 đến ngày 14 tháng 8 năm 2017	Mua máy móc, thiết bị	14%	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn</i> <i>đến hạn trả</i>	614.009.793				
TỔNG CỘNG	38.000.888.650				

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09-DN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước								
Số đầu năm	167.310.030.000	368.383.473.203	(17.947.727.609)	153.861.723	31.042.605.784	11.019.784.110	68.600.076.404	628.562.083.615
Phát hành cổ phiếu	1.543.700.000	-	-	-	-	-	-	1.543.700.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(39.660.110.344)	-	-	-	-	(39.660.110.344)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	125.585.853.519	125.585.853.519
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	40.571.630.000	-	-	-	-	-	(40.571.630.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(11.572.899.600)	(11.572.899.600)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	18.837.878.028	6.279.292.676	(25.117.170.704)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(12.654.585.352)	(12.654.585.352)
Thủ lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(5.011.183.400)	(5.011.183.400)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(1.197.842.450)	-	-	-	(1.197.842.450)
Số cuối năm	209.425.360.000	368.383.473.203	(57.607.837.953)	(1.043.980.727)	49.880.483.812	17.299.056.786	99.258.460.867	885.595.015.988
Năm nay								
Số đầu năm	209.425.360.000	368.383.473.203	(57.607.837.953)	(1.043.980.727)	49.880.483.812	17.299.056.786	99.258.460.867	685.585.015.988
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(52.465.235.026)	-	-	-	-	(52.465.235.026)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	101.968.620.376	101.968.620.376
Cổ phiếu thưởng	169.700.460.000	(169.700.460.000)	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	33.935.520.000	-	-	-	-	-	(33.935.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	15.295.293.056	5.098.431.019	(16.970.046.000)	(16.970.046.000)
Trích lập các quỹ (*)	-	-	-	-	-	-	(20.393.724.075)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(10.196.862.038)	(10.196.862.038)
Thủ lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(3.688.000.000)	(3.688.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	1.043.980.727	-	-	-	1.043.980.727
Số cuối năm	413.061.340.000	198.683.013.203	(110.073.072.979)	-	65.175.776.868	22.397.487.805	116.042.929.130	706.287.474.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

(*) Trong năm, Công ty tạm trích các quỹ dự phòng tài chính, quỹ đầu tư và phát triển và quỹ khen thưởng phúc lợi với giá trị lần lượt là 5.098.431.019 VNĐ, 15.295.293.056 VNĐ và 10.196.862.038 VNĐ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	209.425.360.000	167.310.030.000
Vốn góp tăng trong năm	203.635.980.000	42.115.330.000
Vốn góp cuối năm	413.061.340.000	209.425.360.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	(16.970.046.000)	(11.572.899.600)
Cổ tức chi trả	(16.670.290.000)	(11.382.378.000)

24.3 Số lượng cổ phiếu

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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.811.305.014.553	2.736.067.734.291
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	132.673.059.156	121.372.655.553
TỔNG CỘNG	3.943.978.073.709	2.857.440.389.844
Giảm trừ doanh thu	(12.580.677.210)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	3.931.397.396.499	2.857.440.389.844

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	33.767.417.134	38.616.455.421
Lãi từ các khoản cho vay đầu tư	14.012.386.086	4.558.839.051
Cổ tức được chia	3.892.848.129	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	150.124.486	485.639.544
Khác	1.955.527.949	598.678.869
TỔNG CỘNG	53.778.303.784	44.259.612.885

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	135.511.017.306	139.739.749.530
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	41.228.700.683	9.368.785.852
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	938.618.670	1.677.395.674
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	10.105.209	-
Khác	-	406.032.592
TỔNG CỘNG	177.688.441.868	151.191.963.648

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

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	33.467.610.983	26.069.483.028
Thu nhập từ lãi chậm thanh toán	21.124.563.031	-
Thu thanh lý tài sản	7.456.594.803	23.017.060.555
Thu nhập khác	4.886.453.149	3.052.422.473
Chi phí khác	(9.531.874.480)	(30.344.989.535)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(8.191.062.395)	(21.628.478.554)
Chi phí khác	(1.340.812.085)	(8.716.510.981)
GIÁ TRỊ THUẦN	23.935.736.503	(4.275.506.507)

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.649.952.852	38.170.894.765
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(4.295.144.238)
TỔNG CỘNG	26.649.952.852	33.875.750.527

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	127.776.351.154	157.552.371.875
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</i>		
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	849.211.746	1.485.911.737
Cổ tức được chia	(3.892.848.129)	-
Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành	124.732.714.771	159.038.283.612
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	31.183.178.693	39.759.570.903
Giảm thuế TNDN theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC	(4.533.225.841)	(1.588.676.138)
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành sau khi giảm trừ	26.649.952.852	38.170.894.765
Thuế TNDN phải trả đầu năm	22.165.961.542	22.868.600.792
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(4.295.144.238)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(20.051.981.590)	(34.578.389.777)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	28.763.932.804	22.165.961.542

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

			VNĐ	
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.812.182.203	1.969.960.129	842.222.074	1.909.232.171
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	2.812.182.203	1.969.960.129		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			842.222.074	1.909.232.171

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	400.016.307.856
		Cho Công ty thuê máy móc	2.188.765.010
		Lãi cho vay	3.617.111.283
		Chi phí lãi vay	935.151.967
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Góp vốn bằng khoản đầu tư	66.823.750.046
		Cho vay	75.976.108.069
		Lãi cho vay	17.742.638.470
		Cho Công ty thuê mặt bằng	47.299.091
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	22.080.626.758
		Cho vay	9.200.000.000
		Lãi cho vay	55.155.889
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	30.161.797.656
		Góp vốn	2.000.000.000
		Cho vay	2.106.888.821
		Lãi cho vay	32.642.346
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Thuê máy móc thiết bị từ Công ty	132.673.059.156
		Cho Công ty thuê máy móc, thiết bị	170.120.175.292
		Góp vốn	5.326.816.986
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	28.122.020.407
		Góp vốn	2.300.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	35.928.528.239
		Góp vốn	1.400.000.000
		Cho vay	1.700.000.000
		Lãi cho vay	108.006.928
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Phú Yên	Công ty con	Góp vốn	6.756.047.237
Công ty Cổ phần Vj Tâm	Công ty con	Góp vốn	2.160.000.000
		Cho vay	1.200.000.000
		Lãi cho vay	80.438.136
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.586.911.199

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	314.840.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con	Góp vốn	258.028.492
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Cho vay Lãi cho vay	1.000.000.000 326.886.031
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS (dự án Laguna)	Công ty liên doanh	Dịch vụ xây dựng cung cấp bởi Công ty	17.537.055.171
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình	Bên liên quan	Góp vốn bằng khoản đầu tư	10.702.500.000
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng cung cấp bởi Công ty	63.742.713.921

Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
Các khoản đầu tư ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	96.246.007.786
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	2.135.429.949
Công ty Cổ phần Vĩ Tâm	Công ty con	Cho vay	1.266.982.450
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	802.097.534
			100.450.517.719
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Cho thuê máy móc, thiết bị	9.080.298.495
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	Công ty liên doanh	Dịch vụ xây dựng	2.222.385.325
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	10.976.169.018
			22.278.852.838

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

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

Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Chi phí thầu phụ	43.349.426.324
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Chi phí thầu phụ	11.788.350.333
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	6.292.726.978
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	4.894.004.851
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Chi phí thầu phụ	1.508.089.093
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	100.738.000
			<u>67.933.335.579</u>
<i>Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng</i>			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>6.768.395.879</u>
<i>Các khoản phải thu khác</i>			
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Chi phí trả hộ	99.180.393.713
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Chi phí trả hộ	17.066.419.954
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Chi phí trả hộ	968.600.000
			<u>117.195.413.667</u>

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

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

Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)
Phải trả người bán			
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(27.628.020.117)
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(13.930.247.283)
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(13.254.097.009)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(12.025.404.828)
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Cho Công ty thuê máy móc	(5.447.892.562)
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(2.875.049.702)
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(372.657.348)
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(94.300.000)
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Cho Công ty thuê mặt bằng	(36.749.000)
			(75.664.417.849)
Người mua trả tiền trước			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	(2.265.914.838)
Chi phí phải trả			
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(197.224.423.177)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(16.544.135.285)
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(5.792.059.771)
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(3.994.556.654)
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(1.134.246.814)
			(224.689.421.701)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các cam kết thuê hoạt động

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

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.264.950.163	1.408.289.992
Từ 1 - 5 năm	28.717.909.980	981.217.494
Trên 5 năm	23.452.959.817	-
TỔNG CỘNG	57.435.819.960	2.389.507.486

Các cam kết góp vốn

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

Rủi ro thị trường

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

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

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán; và
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

		VNĐ
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+300	(1.441.695.585)
VNĐ	-300	1.441.695.585
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+300	(556.606.819)
VNĐ	-300	556.606.819

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro tín dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Giám đốc theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi thời điểm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

			VNĐ
	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2012			
Các khoản vay và nợ	1.320.556.032.060	15.283.568.457	1.335.839.600.517
Phải trả người bán	892.527.298.809	-	892.527.298.809
Phải trả khác và chi phí phải trả	451.145.543.116	11.450.663.585	462.596.206.701
	2.664.228.873.985	26.734.232.042	2.690.963.106.027
Ngày 31 tháng 12 năm 2011			
Các khoản vay và nợ	774.561.442.100	5.500.836.650	780.062.278.750
Phải trả người bán	359.406.442.017	-	359.406.442.017
Phải trả khác và chi phí phải trả	271.388.792.147	16.036.250.075	287.425.042.222
	1.405.356.676.264	21.537.086.725	1.426.893.762.989

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 16 và 22). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các tài sản thế chấp này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

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

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

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	585.947.931.458	-	275.983.920.195	-	585.947.931.458	275.983.920.195
Tiền gửi ngắn hạn	-	-	309.081.849.026	-	-	309.081.849.026
Phải thu khách hàng	709.546.968.899	(14.370.838.551)	308.773.402.686	(706.979.171)	695.176.130.348	308.066.423.515
Phải thu các bên liên quan	139.474.266.505	-	60.341.135.098	-	139.474.266.505	60.341.135.098
Phải thu khác	26.975.443.287	-	4.382.599.871	-	26.975.443.287	4.382.599.871
TỔNG CỘNG	1.461.944.610.149	(14.370.838.551)	958.562.906.876	(706.979.171)	1.447.573.771.598	957.855.927.705

VND

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm		
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	1.335.839.600.517	780.062.278.750	1.335.839.600.517	780.062.278.750		
Phải trả các bên liên quan	300.353.839.550	185.018.392.781	300.353.839.550	185.018.392.781		
Phải trả người bán	816.862.880.960	286.741.491.287	816.862.880.960	286.741.491.287		
Phải trả khác và chi phí phải trả	237.906.785.000	175.071.600.171	237.906.785.000	175.071.600.171		
TỔNG CỘNG	2.690.963.106.027	1.426.893.762.989	2.690.963.106.027	1.426.893.762.989		

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

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

33. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

	31 tháng 12 năm 2011 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2012 (được trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán			
Phải trả dài hạn khác	-	11.011.137.917	11.011.137.917
Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	11.011.137.917	(11.011.137.917)	-

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

34. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

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





Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013