

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 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
Điều chỉnh lần 2
Điều chỉnh lần 3
Điều chỉnh lần 4
Điều chỉnh lần 5
Điều chỉnh lần 6
Điều chỉnh lần 7
Điều chỉnh lần 8
Điều chỉnh lần 9
Điều chỉnh lần 10
Điều chỉnh lần 11
Điều chỉnh lần 12

Ngày 8 tháng 8 năm 2002
Ngày 25 tháng 3 năm 2004
Ngày 2 tháng 3 năm 2006
Ngày 7 tháng 7 năm 2006
Ngày 4 tháng 9 năm 2007
Ngày 28 tháng 11 năm 2008
Ngày 16 tháng 9 năm 2010
Ngày 6 tháng 4 năm 2011
Ngày 18 tháng 5 năm 2012
Ngày 18 tháng 6 năm 2012
Ngày 21 tháng 8 năm 2012
Ngày 30 tháng 5 năm 2013

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 trong năm hiện tại 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 Ignatius Joe Budiman	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2013
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	
Ông Trần Anh Hoàng	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2013

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	
Ông Huỳnh Anh Vũ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2013
Ông Trần Ngọc Sang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2013
Bà Lê Thị Phương Uyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2013
Ông Võ Đắc Khôi	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2013

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

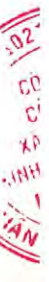
Ông Lê Viết Hải	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Hưng	Cố vấn Ban Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn An	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc

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 Trách nhiệm Hữu hạn 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo 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 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 báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập 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 báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, 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 2013, 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, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 5.2.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60933601/16383783

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 báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 2013, cũng như 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Như được trình bày trong Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được thông tin đầy đủ 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 1891-2013-004-1

Đoàn Thị Thu Thủy
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 1070-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.840.340.428.709	3.738.289.332.043
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	739.531.634.713	585.947.931.458
111	1. Tiền		414.286.521.713	101.612.931.458
112	2. Các khoản tương đương tiền		325.245.113.000	484.335.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	131.593.066.907	109.491.398.521
121	1. Đầu tư ngắn hạn		133.383.964.003	109.491.398.521
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(1.790.897.096)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.835.235.980.524	2.867.033.961.722
131	1. Phải thu khách hàng	6	906.502.539.958	731.825.821.737
132	2. Trả trước cho người bán	7	286.734.542.196	357.181.152.746
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	1.658.559.347.268	1.648.813.189.820
135	4. Các khoản phải thu khác	9	47.262.252.711	144.170.856.954
139	5. Dự phòng phải thu khó đòi	6, 7, 8, 9	(63.822.701.609)	(14.957.059.535)
140	IV. Hàng tồn kho	10	116.811.695.780	145.746.917.875
141	1. Hàng tồn kho		116.811.695.780	147.995.948.523
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(2.249.030.648)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.168.050.785	30.069.122.467
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.177.141.953	21.442.170.719
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	11	5.990.908.832	8.626.951.748
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		755.087.880.627	783.941.849.062
220	I. Tài sản cố định		406.227.235.418	451.901.325.354
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	392.017.504.672	441.280.792.507
222	Nguyên giá		627.495.690.576	616.441.577.944
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(235.478.185.904)	(175.160.785.437)
227	2. Tài sản vô hình	13	9.799.322.586	8.708.117.789
228	Nguyên giá		11.924.629.282	9.878.545.009
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.125.306.696)	(1.170.427.220)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.410.408.160	1.912.415.058
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.2	309.506.136.971	298.001.513.038
251	1. Đầu tư vào công ty con		314.709.082.785	247.271.725.477
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		108.518.939.051	109.166.939.051
258	3. Đầu tư dài hạn khác		2.085.000.000	2.085.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(115.806.884.865)	(60.522.151.490)
260	III. Tài sản dài hạn khác		39.354.508.238	34.039.010.670
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	34.730.604.657	30.101.828.467
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.658.634.550	2.812.182.203
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	1.965.269.031	1.125.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.595.428.309.336	4.522.231.181.105

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.670.956.892.944	3.816.943.707.078
310	I. Nợ ngắn hạn		3.587.810.704.322	3.586.073.352.144
311	1. Vay ngắn hạn	17	1.307.179.301.358	1.320.556.032.060
312	2. Phải trả người bán	18	689.916.755.917	892.527.298.809
313	3. Người mua trả tiền trước	19	1.063.157.180.222	772.630.756.343
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	10.819.760.823	42.554.094.391
315	5. Phải trả người lao động		102.607.005.690	103.984.883.946
316	6. Chi phí phải trả	21	405.878.199.064	436.446.414.184
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	6.301.535.813	14.699.128.932
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.950.965.435	2.674.743.479
330	II. Nợ dài hạn		83.146.188.622	230.870.354.934
333	1. Phải trả dài hạn khác		12.084.702.500	11.276.687.500
334	2. Vay dài hạn	23	9.691.103.860	15.283.568.457
337	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	34.887.192.396	11.450.663.585
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		26.483.189.866	192.859.435.392
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		924.471.416.392	705.287.474.027
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	924.471.416.392	705.287.474.027
411	1. Vốn cổ phần		518.754.940.000	413.061.340.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		301.199.313.203	198.683.013.203
414	3. Cổ phiếu quỹ		(110.073.072.979)	(110.073.072.979)
417	4. Quỹ đầu tư và phát triển		65.175.776.868	65.175.776.868
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		25.671.388.714	22.397.487.805
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		123.743.070.586	116.042.929.130
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.595.428.309.336	4.522.231.181.105

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

KHOẢN MỤC	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ: - Đô la Mỹ (US\$)	128.997	26.287

Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.1	3.510.284.177.330	3.943.978.073.709
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(30.817.331.788)	(12.580.677.210)
10	3. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	26.1	3.479.466.845.542	3.931.397.396.499
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(3.163.920.591.371)	(3.614.709.155.231)
20	5. Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ		315.546.254.171	316.688.241.268
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	63.823.660.733	53.778.303.784
22	7. Chi phí tài chính	27	(160.097.994.647)	(177.688.441.868)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(102.459.413.562)	(135.511.017.306)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(130.373.145.751)	(88.937.488.533)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		88.898.774.506	103.840.614.651
31	10. Thu nhập khác	28	11.398.756.466	33.467.610.983
32	11. Chi phí khác	28	(14.929.488.133)	(9.531.874.480)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác		(3.530.731.667)	23.935.736.503
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		85.368.042.839	127.776.351.154
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(19.736.477.003)	(26.649.952.852)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(153.547.653)	842.222.074
60	16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		65.478.018.183	101.968.620.376

Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		85.368.042.839	127.776.351.154
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	77.912.909.236	67.475.778.219
03	Các khoản dự phòng		103.692.241.897	57.202.811.695
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		35.001.743	10.105.209
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(54.694.686.552)	(50.938.183.757)
06	Chi phí lãi vay	27	102.459.413.562	135.511.017.306
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		314.772.922.725	337.037.879.826
09	Tăng các khoản phải thu		(17.085.733.870)	(1.429.591.076.014)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		31.184.252.743	(24.997.548.547)
11	Tăng các khoản phải trả		55.976.250.843	943.355.271.605
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		15.802.092.142	(10.769.028.775)
13	Tiền lãi vay đã trả		(104.674.409.535)	(138.730.986.550)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(41.332.270.646)	(20.051.981.590)
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(14.021.368.223)	(9.807.849.412)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		240.621.736.179	(353.555.319.457)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(56.909.879.761)	(108.375.809.920)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	28	5.396.247.699	7.456.594.803
23	Tiền chi cho vay		(212.396.127.753)	(104.682.606.920)
24	Tiền thu hồi cho vay		42.668.993.399	380.412.509.619
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(55.158.421.206)	(7.280.331.100)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		648.000.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		46.802.572.978	14.241.066.032
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(228.948.614.644)	181.771.422.514
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	208.209.900.000	-
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(52.465.235.026)
33	Tiền vay nhận được		3.180.903.051.637	2.941.891.236.137
34	Tiền chi trả nợ vay		(3.199.872.246.936)	(2.391.007.802.905)
36	Cổ tức đã trả		(47.331.694.000)	(16.670.290.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		141.909.010.701	481.747.908.206

1584
CÔNG TY
TÂN
NG V
H DỊ
BÌNH
10 C

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		153.582.132.236	309.964.011.263
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	585.947.931.458	275.983.920.195
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.571.019	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	739.531.634.713	585.947.931.458

Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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:

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
Điều chỉnh lần 12	Ngày 30 tháng 5 năm 2013

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 trong năm hiện tại 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 1.633 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.295).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 2013

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ 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 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 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) 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.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Nguyên vật liệu | - | chi phí mua theo phương pháp 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. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang 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 kỳ kế toán năm.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với 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 kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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.

3.5 *Tài sản vô hình*

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

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

Tiền thuê đất trả trước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất không được khấu trừ vì có thời gian sử dụng vô thời hạn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản 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 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.

3.7 *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.

3.8 *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.

3.9 *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.

3.10 *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 các công ty liên kết sau ngày công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 *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.

02
01
001
YD
00/
TA
TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.12 Dự phòng đầu tư tài chính

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

3.13 Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và 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 phải trả cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo năm 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 bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc 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 kỳ báo cáo năm theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào 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 48 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 áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái 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 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán VNĐ của Công ty được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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 trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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.

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của 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 2013

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 kỳ kế toán năm.

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 kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích 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, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập hoặc lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập hoặc lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

030
CỔ
CỔ
XÂY
HỮU
HỖ
3-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và 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 kỳ kế toán năm 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.

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 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 ("Thông tư 210") do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong 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 đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và các khoản 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 tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn 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 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 và các khoản phải trả khác, và các khoản vay.

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

Hiện tại Thông tư 210 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.

845
TY
AN
GV
DI
INI
HO C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Tiền mặt	51.893.567	139.997.164
Tiền gửi ngân hàng	414.234.628.146	101.472.934.294
Các khoản tương đương tiền	325.245.113.000	484.335.000.000
TỔNG CỘNG	739.531.634.713	585.947.931.458

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất 7%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 30)	95.568.972.473	100.450.517.719
Cho bên thứ ba vay ngắn hạn	37.814.991.530	9.040.880.802
	133.383.964.003	109.491.398.521
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1,790,897,096)	-
ĐẦU TƯ THUẦN	131,593,066,907	109.491.398.521

Các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn một năm và hưởng lãi suất từ 10%/năm đến 27%/năm.

Các khoản cho bên thứ ba vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn một năm và hưởng lãi suất từ 12%/năm đến 18%/năm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	314.709.082.785	247.271.725.477
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	108.518.939.051	109.166.939.051
Đầu tư dài hạn khác	2.085.000.000	2.085.000.000
	425.313.021.836	358.523.664.528
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(115.806.884.865)	(60.522.151.490)
Trong đó:		
Đầu tư vào công ty con	(100.480.407.284)	(45.453.429.991)
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(15.326.477.581)	(14.447.068.002)
Đầu tư dài hạn khác	-	(621.653.497)
ĐẦU TƯ THUẦN	309.506.136.971	298.001.513.038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính 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	98,65	133.175.745.727
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	100,00	65.000.000.000	100,00	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	99,51	37.232.550.662	99,44	32.544.498.662
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	96,25	19.250.000.000	93,36	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật JESCO Hòa Bình	96,16	17.102.979.945	92,57	8.500.000.000
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	100,00	10.000.000.000	100,00	6.326.816.986
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	83,06	9.000.000.000	90,00	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	58,20	8.551.000.000	55,00	4.400.000.000
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	100,00	6.800.000.000	100,00	6.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	95,84	5.700.000.000	95,79	5.627.857.651
Công ty Cổ phần Vị Tâm	71,05	2.160.000.000	73,74	2.160.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	74,67	736.806.451	100,00	736.806.451
		314.709.082.785		247.271.725.477
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con		(100.480.407.284)		(45.453.429.991)
ĐẦU TƯ THUẦN		214.228.675.501		201.818.295.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình ("HBH") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 và kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên ("PID") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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. PID có trụ sở chính tại 169 Lê Duẩn, Phường 6, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên, Việt Nam. Hoạt động chính của PID 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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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.

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

Công ty 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 và thiết bị xây dựng.

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 và mua bán vật tư xây dựng.

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta ("VITA") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam 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 2013

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế ("HBL") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 HBL đã phê duyệt cho việc chuyển nhượng dự án này và hợp đồng chuyển nhượng dự án số 08/HĐCG-TP giữa HBL và bên mua đã được ký vào ngày 4 tháng 7 năm 2013.

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

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
Đầu tư vào công ty liên kết				
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
Đầu tư vào công ty liên doanh				
Công ty Cổ phần Xây dựng Nhân Hưng	-	-	56,84	648.000.000
		108.518.939.051		109.166.939.051
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		(15.326.477.581)		(14.447.068.002)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		(15.326.477.581)		(14.447.068.002)
ĐẦU TƯ THUẦN		93.192.461.470		94.719.871.049

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình ("HBI") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5003000324 do Sở KH & ĐT tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 3 năm 2008, và 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 Lầu 2-3, Số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, 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.

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

5.2.3 Đầu tư dài hạn khác

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên thứ ba	895.475.750.301	709.546.968.899
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	11.026.789.657	22.278.852.838
	906.502.539.958	731.825.821.737
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(36.638.200.778)	(14.370.838.551)
GIÁ TRỊ THUẦN	869.864.339.180	717.454.983.186

Phải thu khách hàng trị giá 906.502.539.958 VNĐ được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 17*).

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(14.370.838.551)	(706.979.171)
Dự phòng trích lập trong năm	(22.267.362.227)	(13.663.859.380)
Số cuối năm	(36.638.200.778)	(14.370.838.551)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên thứ ba	260.743.762.063	289.247.817.167
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	25.990.780.133	67.933.335.579
	286.734.542.196	357.181.152.746
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(525.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	286.209.542.196	357.181.152.746

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	1.658.559.347.268	1.642.044.793.941
Phải thu các bên liên quan	-	6.768.395.879
	1.658.559.347.268	1.648.813.189.820
Dự phòng	(17.742.973.313)	(586.220.984)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.640.816.373.955	1.648.226.968.836

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(586.220.984)	-
Dự phòng trích lập trong năm	(17.156.752.329)	(586.220.984)
Số cuối năm	(17.742.973.313)	(586.220.984)

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền lãi	20.062.223.210	21.585.152.104
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	17.778.090.068	117.195.413.667
Phải thu từ nhân viên	9.421.939.433	5.390.291.183
	47.262.252.711	144.170.856.954
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.916.527.518)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	38.345.725.193	144.170.856.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	(8.916.527.518)	-
Số cuối năm	(8.916.527.518)	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Nguyên vật liệu xây dựng	39.696.012.934	70.175.149.817
Hàng hóa bất động sản	67.449.491.799	67.253.805.254
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.666.191.047	10.566.993.452
	116.811.695.780	147.995.948.523
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(2.249.030.648)
GIÁ TRỊ THUẦN	116.811.695.780	145.746.917.875

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Số đầu năm	(2.249.030.648)	-
Dự phòng trích lập trong năm	(3.845.641.003)	(2.249.030.648)
Dự phòng xóa sổ trong năm	6.094.671.651	-
Số cuối năm	-	(2.249.030.648)

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	3.443.356.208	4.658.012.372
Ký quỹ thực hiện hợp đồng xây dựng	2.547.552.624	3.907.939.376
Khác	-	61.000.000
TỔNG CỘNG	5.990.908.832	8.626.951.748

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 2013

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	595.884.062.367	529.630.366	13.411.710.720	6.616.174.491	616.441.577.944
Mua mới	50.411.199.715	-	1.301.268.182	57.193.691	51.769.661.588
Chuyển từ xây dựng cơ bản hoàn thành	1.384.005.649	-	-	-	1.384.005.649
Thanh lý	(27.134.514.290)	-	(147.000.000)	-	(27.281.514.290)
Giảm khác (*)	(12.523.602.518)	-	(257.010.476)	(2.037.427.321)	(14.818.040.315)
Số cuối năm	608.021.150.923	529.630.366	14.308.968.426	4.635.940.861	627.495.690.576
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.058.394.590	-	1.137.487.051	546.706.939	3.742.588.580
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(167.246.725.657)	(138.205.809)	(4.985.215.970)	(2.790.638.001)	(175.160.785.437)
Khấu hao trong năm	(74.693.116.483)	(10.130.885)	(1.559.893.965)	(682.115.177)	(76.945.256.510)
Thanh lý	12.697.893.395	-	78.400.000	-	12.776.293.395
Giảm khác (*)	2.872.558.780	-	59.599.615	919.404.253	3.851.562.648
Số cuối năm	(226.369.389.965)	(148.336.694)	(6.407.110.320)	(2.553.348.925)	(235.478.185.904)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	428.637.336.710	391.424.557	8.426.494.750	3.825.536.490	441.280.792.507
Số cuối năm	381.651.760.958	381.293.672	7.901.858.106	2.082.591.936	392.017.504.672
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 17 và 23)	175.158.430.061	401.580.628	-	-	175.560.010.689

(*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại những tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư số 45 sang chi phí trả trước dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

13. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VNĐ			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	4.500.924.600	5.053.967.551	323.652.858	9.878.545.009
Mua mới	-	1.153.731.773	-	1.153.731.773
Chuyển từ xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	916.682.500	916.682.500
Giảm khác (*)	-	-	(24.330.000)	(24.330.000)
Số cuối năm	4.500.924.600	6.207.699.324	1.216.005.358	11.924.629.282
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	273.242.200	382.001.348	655.243.548
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(944.881.287)	(225.545.933)	(1.170.427.220)
Hao mòn trong năm	-	(920.927.761)	(46.724.965)	(967.652.726)
Giảm khác (*)	-	-	12.773.250	12.773.250
Số cuối năm	-	(1.865.809.048)	(259.497.648)	(2.125.306.696)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	4.500.924.600	4.109.086.264	98.106.925	8.708.117.789
Số cuối năm	4.500.924.600	4.341.890.276	956.507.710	9.799.322.586
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 17)	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600
(*) Trong năm Công ty đã phân loại lại phần mềm máy tính không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư 45 sang chi phí trả trước dài hạn.				

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thiết bị đang lắp đặt	3.251.875.160	1.402.472.765
Khác	1.158.533.000	509.942.293
TỔNG CỘNG	4.410.408.160	1.912.415.058

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	29.946.364.629	29.243.373.679
Phí bảo lãnh	1.591.425.238	858.454.788
Khác	3.192.814.790	-
TỔNG CỘNG	34.730.604.657	30.101.828.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	965.279.031	1.125.000.000
Khác	999.990.000	-
TỔNG CỘNG	1.965.269.031	1.125.000.000

17. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.288.685.087.176	1.287.180.134.059
Vay bên thứ ba	4.405.687.932	10.658.577.808
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	14.088.526.250	22.717.320.193
TỔNG CỘNG	1.307.179.301.358	1.320.556.032.060

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng bao gồm:

Ngân hàng	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo Lãi (Thuyết minh số 4, 6, 12, và 13)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 1	525.600.539.265	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014	6,5 - 7,7	Phải thu khách hàng
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	354.617.030.468	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2014 đến ngày 16 tháng 9 năm 2014	6,5	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc; tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền và phải thu khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	189.463.892.027	Từ ngày 4 tháng 3 năm 2014 đến ngày 30 tháng 9 năm 2014	6,5 – 8,0	Tín chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành viên HSBC Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	117.435.437.147	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2014 đến ngày 30 tháng 4 năm 2014	6,0 – 7,1	Phải thu khách hàng
Ngân hàng Standard Chartered - Chi nhánh Hà Nội	101.568.188.269	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2014 đến ngày 9 tháng 5 năm 2014	6,0 - 6,12	Phải thu khách hàng
TỔNG CỘNG	1.288.685.087.176			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay ngắn hạn từ bên thứ ba bao gồm:

Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo
Cá nhân	3.112.500.000	Từ ngày 22 tháng 4 năm 2014 đến ngày 9 tháng 11 năm 2014	10,0 - 11,0	Tín chấp
Cán bộ công nhân viên Công ty	1.293.187.932	Không xác định	10,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	4.405.687.932			

Công ty sử dụng tiền vay nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	598.353.134.166	816.862.880.960
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	91.563.621.751	75.664.417.849
TỔNG CỘNG	689.916.755.917	892.527.298.809

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Từ bên thứ ba	1.063.157.180.222	770.364.841.505
Từ bên liên quan	-	2.265.914.838
TỔNG CỘNG	1.063.157.180.222	772.630.756.343

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	7.168.139.161	28.763.932.804
Thuế giá trị gia tăng	3.072.642.524	13.742.787.364
Thuế thu nhập cá nhân	578.979.138	47.374.223
TỔNG CỘNG	10.819.760.823	42.554.094.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả nhà thầu phụ	397.466.368.845	431.782.542.590
Trong đó:		
Bên thứ ba	357.221.505.650	207.093.120.889
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	40.244.863.195	224.689.421.701
Chi phí lãi vay	1.868.713.045	4.083.709.018
Khác	6.543.117.174	580.162.576
TỔNG CỘNG	405.878.199.064	436.446.414.184

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

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị	1.693.887.000	4.066.681.000
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	900.000.000	-
Thu tiền bán cổ phiếu ưu đãi	-	2.122.600.000
Khác	3.707.648.813	8.509.847.932
TỔNG CỘNG	6.301.535.813	14.699.128.932

23. VAY DÀI HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn từ ngân hàng	23.779.630.110	38.000.888.650
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	14.088.526.250	22.717.320.193
Vay dài hạn	9.691.103.860	15.283.568.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Khoản vay dài hạn từ ngân hàng bao gồm:

Hợp đồng vay số	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 12)
(VNĐ)				
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</i>				
Hợp đồng vay số 05/2013/101285	9.447.100.000	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2014 đến ngày 30 tháng 3 năm 2015	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng cộng 3,50%/năm	Máy móc, thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	8.283.000.000			
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Võ Thị Sáu</i>				
Hợp đồng vay số LD1024400184	2.493.526.250	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2014 đến ngày 20 tháng 9 năm 2014	1,45%/ năm cho 3 tháng đầu tiên, và lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng cộng 0,47% cho các tháng còn lại	Máy móc, thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	2.493.526.250			
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh Quận 1</i>				
Hợp đồng vay số 26/2012 HD9TD-NDL	11.839.003.860	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2014 đến ngày 25 tháng 7 năm 2017	14,00%/năm	Máy móc, thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	3.312.000.000			
TỔNG CỘNG	23.779.630.110			

Công ty sử dụng tiền vay nhằm mục đích mua sắm máy móc thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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



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 2013

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ
Năm trước								
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	685.595.015.988
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	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(33.935.520.000)	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	15.295.293.056	5.098.431.019	(16.970.046.000)	(16.970.046.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(20.393.724.075)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(10.196.862.038)	(10.196.862.038)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	1.043.980.727	-	-	(3.688.000.000)	(3.688.000.000)
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	705.287.474.027
Năm nay								
Số đầu 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	705.287.474.027
Phát hành cổ phiếu	105.693.600.000	102.516.300.000	-	-	-	-	-	208.209.900.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	65.478.018.183	65.478.018.183
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(47.608.174.000)	(47.608.174.000)
Trích lập các quỹ (*)	-	-	-	-	-	3.273.900.909	(3.273.900.909)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(6.547.801.818)	(6.547.801.818)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(348.000.000)	(348.000.000)
Số cuối năm	518.754.940.000	301.199.313.203	(110.073.072.979)	-	65.175.776.868	25.671.388.714	123.743.070.586	924.471.416.392

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Trong năm, Công ty đã phát hành 10.569.360 cổ phiếu mới theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2013, chi tiết như sau:

- ▶ Công ty đã phát hành 10.000.000 cổ phiếu mới và 274.530 cổ phiếu mới lần lượt cho cổ đông chiến lược, Công ty PT. Nikko Securities Indonesia ("NSI") và cho cán bộ công nhân viên Công ty. Việc phát hành này 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 30 tháng 5 năm 2013; và
- ▶ Công ty đã phát hành thêm 294.830 cổ phiếu mới cho cán bộ công nhân viên Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho người lao động. Việc phát hành được hoàn tất vào ngày 28 tháng 10 năm 2013; và kết quả phát hành cổ phiếu đã được báo cáo lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo Công văn số 57/2013/BC-HĐQT.HBC ngày 1 tháng 11 năm 2013. Vào ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã đệ trình hồ sơ đăng ký thay đổi vốn điều lệ cho Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để xin chấp thuận việc tăng vốn điều lệ.

- (*) Trong năm, Công ty tạm trích các quỹ dự phòng tài chính và quỹ khen thưởng phúc lợi với giá trị lần lượt là 3.273.900.909 VNĐ và 6.547.801.818 VNĐ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

25.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	413.061.340.000	209.425.360.000
Tăng trong năm	105.693.600.000	203.635.980.000
Vốn góp cuối năm	518.754.940.000	413.061.340.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	(47.608.174.000)	(16.970.046.000)
Cổ tức chi trả	(47.331.694.000)	(16.670.290.000)

25.3 Số lượng cổ phiếu

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
Cổ phiếu được phép phát hành	51.875.494	41.306.134
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	51.875.494	41.306.134
Cổ phiếu ngân quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(3.972.490)	(3.972.490)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	47.903.004	37.333.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh doanh gộp	3.510.284.177.330	3.943.978.073.709
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.340.248.347.542	3.811.305.014.553
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	170.035.829.788	132.673.059.156
Giảm trừ	(30.817.331.788)	(12.580.677.210)
DOANH THU THUẦN	3.479.466.845.542	3.931.397.396.499
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.309.431.015.754	3.798.724.337.343
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	170.035.829.788	132.673.059.156

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi	34.982.878.234	33.767.417.134
Lãi từ các khoản cho vay đầu tư	18.566.487.975	14.012.386.086
Cổ tức được chia	8.908.736.362	3.892.848.129
Khác	1.365.558.162	2.105.652.435
TỔNG CỘNG	63.823.660.733	53.778.303.784

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay	102.459.413.562	135.511.017.306
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	57.075.630.471	41.228.700.683
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	35.001.743	10.105.209
Khác	527.948.871	938.618.670
TỔNG CỘNG	160.097.994.647	177.688.441.868

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	11.398.756.466	33.467.610.983
Thu thanh lý tài sản cố định	5.396.247.699	7.456.594.803
Thu lãi chậm thanh toán	2.390.789.932	21.124.563.031
Khác	3.611.718.835	4.886.453.149
Chi phí khác	(14.929.488.133)	(9.531.874.480)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(14.505.220.895)	(8.191.062.395)
Khác	(424.267.238)	(1.340.812.085)
GIÁ TRỊ THUẦN	(3.530.731.667)	23.935.736.503

29. 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.

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 báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.458.610.253	26.649.952.852
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	277.866.750	-
TỔNG CỘNG	19.736.477.003	26.649.952.852

29.2 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 kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 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	85.368.042.839	127.776.351.154
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</i>		
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	808.015.000	849.211.746
Chi phí không được khấu trừ	567.119.536	-
Cổ tức được chia	(8.908.736.362)	(3.892.848.129)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành	77.834.441.013	124.732.714.771
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	19.458.610.253	31.183.178.693
Giảm thuế TNDN theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC	-	(4.533.225.841)
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành sau khi giảm trừ	19.458.610.253	26.649.952.852
Thuế TNDN phải trả đầu năm	28.763.932.804	22.165.961.542
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	277.866.750	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(41.332.270.646)	(20.051.981.590)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	7.168.139.161	28.763.932.804

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế 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	2.658.634.550	2.812.182.203	(153.547.653)	842.222.074
Tài sản thuế hoãn lại	2.658.634.550	2.812.182.203		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(153.547.653)	842.222.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

30. 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	Mua tài sản cố định	31.720.602.582
		Mua thiết bị	7.531.724.995
		Cho vay	36.178.856.164
		Lãi cho vay	4.404.329.196
		Góp vốn	45.000.000.000
		Thanh lý vật tư	881.460.267
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	7.066.654.064
		Chi phí thuê văn phòng	6.045.825.692
		Cho vay	29.512.490.607
		Lãi cho vay	9.172.161.374
		Ký quỹ	965.279.031
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	29.849.002.044
		Chi phí thuê văn phòng	117.406.522
		Cho vay	9.000.000.000
		Lãi cho vay	85.310.682
		Góp vốn	8.602.979.945
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	23.983.001.437
		Cho vay	11.877.115.562
		Lãi cho vay	778.771.828
		Góp vốn	1.250.000.000
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Cho thuê máy móc thiết bị	165.624.149.788
		Thuê máy móc, thiết bị	203.787.068.224
		Góp vốn	3.673.183.014
		Thanh lý thiết bị	1.237.517.664
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	36.714.032.847
		Cho vay	1.000.000.000
		Lãi cho vay	21.204.531
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Mua vật tư xây dựng	30.513.496.547
		Dịch vụ xây dựng	10.696.890.502
		Cho vay	8.800.000.000
		Lãi cho vay	111.549.160
		Góp vốn	4.151.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Yên	Công ty con	Góp vốn	4.688.052.000
Công ty Cổ phần Vị Tâm	Công ty con	Góp vốn	265.434.146
		Chi phí trả hộ	831.560.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

30. 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 Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng Thanh lý thiết bị vật tư	1.980.641.461 59.084.921
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	2.957.093.388
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con	Góp vốn Chi phí trả hộ	72.142.349 796.663.221
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Cho vay Lãi cho vay Dịch vụ xây dựng	4.515.000.000 210.475.518 231.036.363
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ xây dựng Phí bảo lãnh	3.681.879.641 302.980.650

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 tài chính ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	81.551.555.965
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	8.037.547.356
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Cho vay	2.800.000.000
Công ty Cổ phần Vị Tâm	Công ty con	Cho vay	1.490.897.096
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Cho vay	1.688.972.056
			95.568.972.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Cho thuê máy móc, thiết bị	9.797.299.082
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	Công ty liên doanh	Dịch vụ xây dựng	1.229.490.575
			<u>11.026.789.657</u>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	12.972.746.093
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Chi phí thầu phụ	7.991.684.982
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	4.343.213.319
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Chi phí thầu phụ	612.084.304
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	71.051.435
			<u>25.990.780.133</u>
<i>Các khoản phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Chi phí trả hộ	17.066.419.954
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Chi phí trả hộ	123.299.244
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	254.139.999
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	Công ty liên doanh	Phí bảo lãnh	302.980.650
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con	Chi phí trả hộ	31.250.221
			<u>17.778.090.068</u>
<i>Tài sản dài hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	<u>965.279.031</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 2013

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(23.193.599.183)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(18.181.710.734)
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(12.441.307.358)
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Thuê máy móc thiết bị	(11.619.741.932)
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(19.720.639.275)
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(5.060.974.622)
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(1.249.109.702)
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(96.538.945)
			<u>(91.563.621.751)</u>
<i>Chi phí phải trả</i>			
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(15.151.768.850)
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(11.612.509.982)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(10.518.413.232)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(2.000.000.000)
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(962.171.131)
			<u>(40.244.863.195)</u>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con	Chi phí được thanh toán hộ	(800.000.000)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Chi phí được thanh toán hộ	(100.000.000)
			<u>(900.000.000)</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 2013

31. 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 2013, 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	5.524.506.376	5.264.950.163
Từ 1 đến 5 năm	19.159.836.629	28.717.909.980
Trên 5 năm	19.382.586.969	23.452.959.817
TỔNG CỘNG	44.066.929.974	57.435.819.960

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 2013 là 91.480.669.782 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 100.341.877.901 VNĐ).

Các cam kết thực hiện công trình xây dựng

Công ty cam kết cung cấp các dịch vụ xây dựng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 trị giá 6.652.580.244.168 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.765.471.771.647 VNĐ).

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ nhu cầu vốn lưu động và mua sắm máy móc thiết bị sử dụng trong hoạt động xây dựng của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, các khoản 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 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

32. 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 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:

		VND
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+200	(475.592.602)
VND	-200	475.592.602
Năm trước		
VND	+300	(1.441.695.585)
VND	-300	1.441.695.585

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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.

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.

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 riêng 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. Công ty 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 xây dựng 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 2013

32. 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
Số cuối năm			
Các khoản vay	1.307.179.301.358	9.691.103.860	1.316.870.405.218
Phải trả người bán	689.916.755.917	-	689.916.755.917
Phải trả khác và chi phí phải trả	410.485.847.877	34.887.192.396	445.373.040.273
	2.407.581.905.152	44.578.296.256	2.452.160.201.408
Số đầu năm			
Vay	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

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 17 và 23*). 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính 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	739.531.634.713	-	585.947.931.458	-	739.531.634.713	585.947.931.458
Phải thu khách hàng	895.475.750.301	(36.638.200.778)	709.546.968.899	(14.370.838.551)	858.837.549.523	695.176.130.348
Phải thu các bên liên quan	28.804.879.725	-	139.474.266.505	-	28.804.879.725	139.474.266.505
Phải thu khác	29.484.162.643	(8.916.527.518)	26.975.443.287	-	20.567.635.125	26.975.443.287
TỔNG CỘNG	1.693.296.427.382	(45.554.728.296)	1.461.944.610.149	(14.370.838.551)	1.647.741.699.086	1.447.573.771.598

	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	1.316.870.405.218	1.335.839.600.517	1.316.870.405.218	1.335.839.600.517	1.316.870.405.218	1.335.839.600.517
Phải trả các bên liên quan	132.708.484.946	300.353.839.550	132.708.484.946	300.353.839.550	132.708.484.946	300.353.839.550
Phải trả người bán	598.353.134.166	816.862.880.960	598.353.134.166	816.862.880.960	598.353.134.166	816.862.880.960
Phải trả khác và chi phí phải trả	404.228.177.078	237.906.785.000	404.228.177.078	237.906.785.000	404.228.177.078	237.906.785.000
TỔNG CỘNG	2.452.160.201.408	2.690.963.106.027	2.452.160.201.408	2.690.963.106.027	2.452.160.201.408	2.690.963.106.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

33. 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.

Các phương pháp và giả 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 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 2013, giá trị ghi sổ của các khoản nợ không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.

Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014