



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH
HOA BINH CONSTRUCTION AND REAL ESTATE CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày 03 tháng 04 năm 2014

THƯ GIẢI TRÌNH

V/v: Giải trình lỗi gởi file scan báo cáo tài chính hợp nhất 2013 kiểm toán thiếu trang

KÍNH GỢI: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2014, Công ty chúng tôi có gởi file scan Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 kiểm toán, trong đó file scan Báo cáo tài chính hợp nhất 2013 bị lỗi nên file chúng tôi gởi có thiếu một số trang.

Vì lý do trên, nay công ty chúng tôi làm thư này giải trình cho Quý Sở được rõ, chúng tôi thành thật xin lỗi về sự cố kỹ thuật này, đồng thời chúng tôi đính kèm file scan Báo cáo tài chính hợp nhất đầy đủ cho Quý Sở.

Trên đây là bảng giải trình của công ty chúng tôi, kính trình Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM xem xét và chấp thuận.

Chân thành cảm ơn và trân trọng kính chào.

CTY CP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH



Tổng Giám Đốc
LÊ VIỆT HẢI



THƯƠNG HIỆU QUỐC GIA | VIETNAM VALUE | HÒA BÌNH CHINH PHỤC BÌNH ĐẲNG | REACHING THE PEAKS PACEFULLY
PAX SKY Building, 123 Nguyễn Đình Chiểu, SL-WA, District 3, HCMC, VIETNAM | Tel: +84 8 3932 5870 | Fax: +84 8 3930 2687 | Email: info@hbc.vn | Web: www.hbc.vn

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 49

215
ĐH
CƠ
XÂY
4.0
H
2/3

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 ngày 1 tháng 12 năm 2000 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh</u>	<u>Ngày</u>
Điều chỉnh lần 1	Ngày 8 tháng 8 năm 2002
Điều chỉnh lần 2	Ngày 25 tháng 3 năm 2004
Điều chỉnh lần 3	Ngày 2 tháng 3 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	Ngày 7 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	Ngày 4 tháng 9 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	Ngày 28 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần 7	Ngày 16 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 8	Ngày 6 tháng 4 năm 2011
Điều chỉnh lần 9	Ngày 18 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 10	Ngày 18 tháng 6 năm 2012
Điều chỉnh lần 11	Ngày 21 tháng 8 năm 2012
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 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006.

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 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 Trần Anh Hoàng	Thành viên	từ 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 Tấn	Thành viên	
Ông Ngô Ngọc Quang	Thành viên	
Ông Hà Vũ Hoàng	Thành viên	

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
Bà 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 Đức 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 Tĩnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn An	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 49 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest 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 29 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		3.985.787.036.805	3.760.514.717.655
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	755.407.101.356	605.656.441.523
111	1. Tiền		425.061.988.356	114.721.441.523
112	2. Các khoản tương đương tiền		330.345.113.000	490.935.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	44.190.544.428	14.758.185.278
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		44.490.544.428	14.758.185.278
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(300.000.000)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.940.659.689.269	2.872.483.882.302
131	1. Phải thu khách hàng	6	874.209.622.983	745.969.649.421
132	2. Trả trước cho người bán	7	368.140.225.155	386.031.129.928
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	1.726.688.179.017	1.717.748.510.831
135	4. Các khoản phải thu khác	9	42.899.390.798	40.232.207.469
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8, 9	(71.277.728.684)	(17.497.615.347)
140	IV. Hàng tồn kho	10	212.491.517.033	221.371.391.978
141	1. Hàng tồn kho		212.867.324.208	223.917.663.805
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(375.807.175)	(2.546.271.827)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		33.038.184.719	46.244.816.574
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	13.182.516.677	26.493.523.503
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.732.042.380	3.055.339.228
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		333.561.144	91.585.241
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	13.790.064.518	16.604.368.602
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		740.998.328.082	819.901.384.188
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	4.100.000.000
218	1. Phải thu dài hạn khác		-	4.100.000.000
220	II. Tài sản cố định		432.217.203.694	498.467.909.961
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	377.286.887.040	454.440.747.320
222	Nguyên giá		617.765.191.963	640.257.761.706
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(240.478.304.923)	(185.817.014.386)
227	2. Tài sản vô hình	14	10.549.202.108	9.197.775.189
228	Nguyên giá		12.801.965.002	10.475.175.129
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.252.762.894)	(1.277.399.940)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	44.381.114.546	34.829.387.452
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		248.785.453.786	253.137.331.586
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.2	199.158.062.367	204.151.593.664
258	2. Đầu tư dài hạn khác	5.3	49.627.391.419	49.607.391.419
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(621.653.497)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		59.995.670.602	64.196.142.641
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	48.672.547.609	54.993.950.359
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	5.357.937.973	4.064.871.282
268	3. Tài sản dài hạn khác		5.965.185.020	5.137.321.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.726.785.364.887	4.580.416.101.843

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.769.724.643.802	3.800.531.046.042
310	I. Nợ ngắn hạn		3.679.157.891.181	3.559.712.679.493
311	1. Vay ngắn hạn	17	1.364.426.232.489	1.389.332.735.641
312	2. Phải trả người bán	18	661.412.354.388	948.364.897.786
313	3. Người mua trả tiền trước	19	1.115.117.212.122	798.460.315.941
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	26.280.236.643	55.659.323.296
315	5. Phải trả người lao động		114.912.774.190	124.595.415.953
316	6. Chi phí phải trả	21	383.778.001.684	217.353.435.671
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	10.909.196.000	23.618.473.835
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.321.883.665	2.328.081.370
330	II. Nợ dài hạn		90.566.752.621	240.818.366.549
333	1. Phải trả dài hạn khác		16.168.206.782	11.908.058.333
334	2. Vay dài hạn	23	9.691.103.860	19.093.568.457
337	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	38.627.257.756	15.776.156.756
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		26.080.184.223	194.040.583.003
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		950.499.800.154	771.276.531.740
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	950.499.800.154	771.276.531.740
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 phát triển		66.359.647.632	66.363.452.518
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		26.045.977.512	22.679.680.590
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		148.212.994.786	180.562.118.408
439	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		6.560.920.931	8.608.524.061
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.726.785.364.887	4.580.416.101.843

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

KHOẢN MỤC	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (US\$)	135.857,81	28.395

Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2014

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.473.725.788.812	4.081.777.770.923
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(41.278.477.400)	(16.884.993.858)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.432.447.311.412	4.064.892.777.065
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(3.119.673.659.446)	(3.687.353.138.798)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		312.773.651.966	377.539.638.267
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	40.901.511.401	36.360.116.011
22	7. Chi phí tài chính	29	(111.825.010.975)	(164.260.302.463)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(109.423.401.066)	(158.411.940.910)
24	8. Chi phí bán hàng		(15.708.065.822)	(10.510.601.861)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(165.824.930.343)	(135.932.485.470)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		60.317.156.227	103.196.364.484
31	11. Thu nhập khác	30	19.549.355.831	45.262.777.297
32	12. Chi phí khác	30	(32.096.413.663)	(28.498.327.412)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(12.547.057.832)	16.764.449.885
45	14. (Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên doanh, liên kết		(4.039.774.880)	37.073.490.981
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		43.730.323.515	157.034.305.350
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(21.315.170.262)	(27.295.487.426)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	1.293.066.691	1.149.614.626
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		23.708.219.944	130.888.432.550
	Trong đó:			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		(2.739.676.282)	(1.132.018.812)
	18.2 Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		26.447.896.226	132.020.451.362
70	19. Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	26		3.646

Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2014

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		43.730.323.515	157.034.305.350
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14	77.714.683.007	70.835.904.849
03	Các khoản dự phòng		51.287.995.188	17.172.347.525
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		35.001.743	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.801.880.618)	(75.225.627.929)
06	Chi phí lãi vay	29	109.423.401.066	158.411.940.910
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		260.389.523.901	328.228.870.705
09	Tăng các khoản phải thu		(120.336.883.644)	(1.206.601.511.291)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		11.050.339.597	(27.539.424.621)
11	Tăng các khoản phải trả		69.519.390.928	731.588.913.621
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		7.246.298.816	(5.094.838.694)
13	Tiền lãi vay đã trả		(111.530.593.579)	(161.717.726.952)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31,2	(43.211.383.494)	(21.455.791.296)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.435.819.942	-
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(7.480.746.631)	(9.217.121.401)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		67.081.765.836	(371.808.629.929)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(19.193.332.343)	(116.990.293.778)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		6.438.839.438	12.195.345.794
23	Tiền chi cho vay		(122.493.665.420)	(46.203.053.656)
24	Tiền thu hồi cho vay		49.631.236.280	368.028.114.956
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(7.085.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		648.000.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		41.067.006.772	34.203.899.687
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(43.901.915.273)	244.149.013.003
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		208.209.900.000	3.929.358.379
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(52.465.235.026)
33	Tiền vay nhận được		3.368.771.263.326	3.310.528.262.350
34	Tiền chi trả nợ vay		(3.403.080.231.075)	(2.811.798.289.142)
36	Cổ tức đã trả		(47.331.694.000)	(16.670.520.000)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		126.569.238.251	433.523.576.561
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		149.749.088.814	305.863.959.635
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		605.656.441.523	299.792.481.888
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	755.407.101.356	605.656.441.523

Phạm Hữu Toàn
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 ("Sở KH & ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp 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 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006.

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 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 3.383 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 2.453).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 12 công ty con, bao gồm như sau:

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 đăng ký tại 235/2 Đường 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 98,65% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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 đăng ký 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.



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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên ("PID") 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 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 đăng ký tại 169 Đường 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 99,51% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình ("MHB") 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 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 đăng ký tại 2 Đường 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 96,25% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình ("JHE") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009338 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 2 năm 2008. JHE có trụ sở đăng ký tại 235/2 Đường 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 96,16% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec ("MATEC") là một 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 đăng ký tại 37/8 Đường 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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 đăng ký tại 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 83,06% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta ("VITA") là một 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 đăng ký tại 235 Đường 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 gởi hàng hóa, dịch vụ quảng cáo, lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 58,20% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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 đăng ký 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.



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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế ("HBL") là một 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 đăng ký 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 95,84% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Vị Tâm ("Vị Tâm") 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 0311700741 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 4 năm 2012. Vị Tâm có trụ sở đăng ký tại 164/1 Đường 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 71,05% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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 đăng ký tại 235 Đường 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 74,67% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Sở dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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



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

3. TÓM TẮT 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, hàng hóa và hàng hóa bất động sản thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến 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 hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 vô hình vào sử dụng 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 khỏi bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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"). Chi phí của quyền sử dụng đất không được khấu trừ vì có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3302
CC
C
XN
10/11
H
1/11/13

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao và hao mòn tài sản cố định hữu hình và tài sản vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong 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 vô hình khác	5 - 10 năm

Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao và hao mòn được xem xét lại theo định kỳ 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 Tập đoàn và được hạch toán như chi phí 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 hợp nhất 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 và dụng cụ sử dụng cho việc xây dựng được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong khoảng thời gian từ 6 đến 24 tháng theo phương pháp đường thẳng.

3.9 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết của Tập đoàn được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết. Lợi thế thương mại phát sinh được bao gồm trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của các công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ các công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào các công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.10 *Các khoản đầu tư khác*

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

3.11 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn 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 Tập đoàn được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào 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 được công bố bởi ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

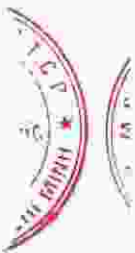
3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế (trước khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm cộng số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



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

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

3.17 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

► Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn 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 và phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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 hợp nhất.

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp.

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không 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 liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nộp khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nộp trong tương lai có thể dự đoán.

5840
- 1Y
HÀM
THU V
THU D
- 911
F. 110

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn 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.

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

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 của cùng một đơn vị chịu thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

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

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng cho các công trình trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của toàn Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc đã định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là cung cấp dịch vụ xây dựng và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.



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

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 hợp nhất, 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 hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và 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 hợp nhất, 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.204.738.826	2.338.084.344
Tiền gửi ngân hàng	423.857.249.530	112.383.357.179
Các khoản tương đương tiền	330.345.113.000	490.935.000.000
TỔNG CỘNG	755.407.101.356	605.656.441.523

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn từ một đến hai tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5,5% đến 9,0%/năm.

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Cho bên thứ ba vay ngắn hạn	41.301.572.372	14.758.185.278
Cho bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 32)	1.688.972.056	-
Tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng	1.500.000.000	-
	44.490.544.428	14.758.185.278
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(300.000.000)	-
ĐẦU TƯ THUẦN	44.190.544.428	14.758.185.278

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.

Các khoản cho bên liên quan vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn một năm và hưởng lãi suất từ 13%/năm đến 27%/năm.

Tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn mười hai tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng lãi suất 8%/năm.

Tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng trị giá 500.000.000 VNĐ được thế chấp cho khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 17).

5.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

	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	79.957.714.737	49,00	79.332.934.897
Công ty Cổ phần Hòa Bình Oseven	47,29	50.485.170.000	47,29	50.485.170.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	21,95	14.308.522.419	21,95	15.187.931.998
Đầu tư vào công ty liên doanh				
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	40,00	54.406.655.211	40,00	58.137.843.338
Công ty Cổ phần Xây dựng Nhân Hưng	-	-	56,84	1.007.713.431
TỔNG CỘNG		199.158.062.367		204.151.593.664

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Nguyên giá khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	159.004.109.051	159.652.109.051
Giá trị lợi thế thương mại phân bổ lũy kế	(1.447.816.572)	(909.422.667)
Lợi nhuận lũy kế trong công ty liên doanh, liên kết	41.601.769.888	45.408.907.280
ĐẦU TƯ THUẦN	199.158.062.367	204.151.593.664

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 đăng ký tại Ấp 7, Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An, Việt Nam. Hoạt động chính của HBI là đầu tư xây dựng và phát triển khu công nghiệp để khai thác kinh doanh.

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven ("HB Oseven") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309478144 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 10 năm 2009. HB Oseven có trụ sở đăng ký tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HB Oseven là cung cấp dịch vụ xây dựng.

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

Công ty Liên doanh Hòa Bình GS là một liên doanh được thành lập giữa Công ty và GS Engineering & Construction Corp. theo Hợp đồng Nguyên tắc về Hợp tác Liên doanh tháng 11 năm 2009. Hoạt động chính của liên doanh này là thực hiện việc xây dựng dự án khách sạn Angsana cho Công ty TNHH Laguna (Việt nam).

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 đăng ký tại 210/25/2/5 Đường 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.

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

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

5.3 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Bình An Plaza (i)	26.117.391.419	26.117.391.419
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình (ii)	21.405.000.000	21.405.000.000
Công ty Cổ phần Jetsco Asia (iii)	2.085.000.000	2.085.000.000
Công ty Cổ phần Việt Ta Living (iv)	20.000.000	-
	49.627.391.419	49.607.391.419
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	-	(621.653.497)
ĐẦU TƯ THUẦN	49.627.391.419	48.985.737.922

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển Dự án khu chung cư Bình An Plaza tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ngày 19 tháng 12 năm 2007.
- (ii) Đây là khoản đầu tư 10% vốn điều lệ của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình ("DLHB") theo Hợp đồng Nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010.
- (iii) Đây là khoản đầu tư 8,2% vốn điều lệ của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Jesco Asia theo Giấy Chứng nhận góp vốn số 2012-10/04 JESCO-CNGV.
- (iv) Đây là khoản đầu tư 11,64% vốn điều lệ của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Việt Ta Living theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312242967 ngày 17 tháng 4 năm 2013.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	872.951.474.408	732.471.095.078
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.258.148.575	13.498.554.343
	874.209.622.983	745.969.649.421
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(44.034.437.408)	(16.911.394.363)
GIÁ TRỊ THUẦN	830.175.185.575	729.058.255.058

Phải thu khách hàng trị giá 865.770.012.486 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	(16.911.394.363)	(2.450.715.828)
Dự phòng trích lập trong năm	(27.273.043.045)	(14.460.678.535)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	150.000.000	-
Số cuối năm	(44.034.437.408)	(16.911.394.363)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	368.140.225.155	386.031.129.928
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(525.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	367.615.225.155	386.031.129.928

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	1.725.954.235.202	1.710.980.114.952
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	733.943.815	6.768.395.879
	1.726.688.179.017	1.717.748.510.831
Dự phòng	(17.778.563.628)	(586.220.984)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.708.909.615.389	1.717.162.289.847

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	(586.220.984)	-
Dự phòng trích lập trong năm	(17.192.342.644)	(586.220.984)
Số cuối năm	(17.778.563.628)	(586.220.984)

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi phải thu	20.062.223.210	21.610.947.559
Thu từ thanh lý các khoản đầu tư khác	1.472.776.546	5.687.873.203
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	557.120.649	-
Khác	20.807.270.393	12.933.386.707
	42.899.390.798	40.232.207.469
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.939.727.648)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	33.959.663.150	40.232.207.469

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	(8.939.727.648)	-
Số cuối năm	(8.939.727.648)	-

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

10. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	80.737.486.682	41.190.793.287
Hàng hóa bất động sản	67.449.491.799	74.489.078.526
Nguyên vật liệu xây dựng	60.222.672.328	103.599.384.248
Hàng hóa	3.369.347.970	2.861.079.375
Thành phẩm	764.456.786	738.221.992
Công cụ, dụng cụ	323.868.643	367.265.877
Hàng mua đang đi đường	-	671.840.500
	212.867.324.208	223.917.663.805
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(375.807.175)	(2.546.271.827)
GIÁ TRỊ THUẦN	212.491.517.033	221.371.391.978

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	(2.546.271.827)	(215.283.737)
Dự phòng trích lập trong năm	(3.924.206.999)	(2.330.988.090)
Dự phòng xóa sổ trong năm	6.094.671.651	-
Số cuối năm	(375.807.175)	(2.546.271.827)

Vật liệu xây dựng và hàng hóa trị giá 20.698.707.137 VNĐ được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 17).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	6.182.169.815	24.204.393.692
Phí bảo lãnh	4.412.624.360	1.028.926.309
Khác	2.587.722.502	1.260.203.502
TỔNG CỘNG	13.182.516.677	26.493.523.503

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tam ứng cho nhân viên	10.427.076.639	7.256.884.776
Ký quỹ thực hiện hợp đồng xây dựng	2.931.694.504	9.281.106.103
Khác	431.293.375	66.377.723
TỔNG CỘNG	13.790.064.518	16.604.368.602

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

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	613.944.302.220	2.793.984.894	13.929.666.512	9.145.962.080	443.846.000	640.257.761.706
Mua mới	23.497.599.029	-	1.564.904.546	627.743.597	-	25.424.746.866
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.384.005.649	-	-	-	-	1.384.005.649
Thanh lý	(29.626.556.381)	-	(498.880.000)	(556.049.363)	(433.846.000)	(31.115.331.744)
Giảm khác (*)	(13.763.471.918)	(129.035.569)	(325.786.743)	(3.957.696.284)	(10.000.000)	(18.185.990.514)
Số cuối năm	595.170.378.293	2.664.949.325	14.669.904.315	5.259.960.030	-	617.765.191.963
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	3.501.228.774	85.000.000	1.520.444.669	681.610.875	16.000.000	5.804.284.318
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(174.285.507.481)	(1.255.991.603)	(6.170.300.915)	(3.879.029.038)	(226.185.349)	(185.817.014.386)
Khấu hao trong năm	(73.476.489.603)	(292.566.521)	(1.852.442.191)	(1.010.199.205)	(90.992.683)	(76.722.690.203)
Thanh lý	15.488.326.233	-	265.473.530	191.989.149	304.174.250	16.249.963.162
Giảm khác (*)	3.695.339.282	101.147.209	79.245.457	1.922.700.774	13.003.782	5.811.436.504
Số cuối năm	(228.578.331.569)	(1.447.410.915)	(7.678.024.119)	(2.774.538.320)	-	(240.478.304.923)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	439.658.794.739	1.537.993.291	7.759.365.597	5.266.933.042	217.660.651	454.440.747.320
Số cuối năm	366.592.046.724	1.217.538.410	6.991.880.196	2.485.421.710	-	377.286.887.040

Trong đó:

Tài sản sử dụng để thế chấp
(Thuyết minh số 17 và 23)

176.455.575.170 401.580.628 191.334.439 -

177.048.490.237

(*) Trong năm, Tập đoàn 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.

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

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	4.950.924.600	5.200.597.671	323.652.858	10.475.175.129
Mua mới	-	1.455.473.373	-	1.455.473.373
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	916.682.500	916.682.500
Giảm khác (*)	-	(21.036.000)	(24.330.000)	(45.366.000)
Số cuối năm	4.950.924.600	6.635.035.044	1.216.005.358	12.801.965.002
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	262.249.925	239.502.846	501.752.771
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(1.051.854.007)	(225.545.933)	(1.277.399.940)
Hao mòn trong năm	-	(931.680.761)	(60.312.043)	(991.992.804)
Giảm khác (*)	-	3.856.600	12.773.250	16.629.850
Số cuối năm	-	(1.979.678.168)	(273.084.726)	(2.252.762.894)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	4.950.924.600	4.148.743.664	98.106.925	9.197.775.189
Số cuối năm	4.950.924.600	4.655.356.876	942.920.632	10.549.202.108
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 17)	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600

(*) Trong năm, Tập đoàn đã phân loại lại những tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản vô hình theo hướng dẫn của Thông tư 45 sang chi phí trả trước dài hạn.

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án cầu An Hải	33.792.548.314	28.688.896.632
Dự án biệt thự Lăng Cô	5.583.015.779	-
Phần mềm hệ thống quản trị	3.251.875.160	1.912.415.058
Khác	1.753.675.293	4.228.075.762
TỔNG CỘNG	44.381.114.546	34.829.387.452

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	33.986.465.733	40.679.804.279
Chi phí thuê đất trả trước	6.080.599.522	11.409.505.888
Khác	8.605.482.354	2.904.640.192
TỔNG CỘNG	48.672.547.609	54.993.950.359

17. VAY NGẮN HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ ngân hàng	1.344.122.018.307	1.349.067.504.985
Vay từ cá nhân	5.405.687.932	17.547.910.463
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	14.898.526.250	22.717.320.193
TỔNG CỘNG	1.364.426.232.489	1.389.332.735.641



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

B09-DN/HN

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

17. VAY NGÂN HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay từ ngân hàng bao gồm:

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5.1, 6, 10, 13 và 14)
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; 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 TNHH Một Thành viên Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	14.086.480.878	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2014 đến ngày 17 tháng 6 năm 2014	12,0	Phải thu khách hàng
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	12.512.055.567	Ngày 22 tháng 11 năm 2014	9,0	Tiền gửi ngân hàng; phải thu khách hàng; hàng tồn kho; quyền sử dụng đất; máy móc, thiết bị; và phương tiện vận tải

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

B09-DN/HN

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

17. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay từ ngân hàng bao gồm: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 1, 6, 10, 13 và 14)
	VNĐ			
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	12.091.583.972	Từ ngày 7 tháng 4 năm 2014 đến ngày 26 tháng 6 năm 2014	9,0	Tiền gửi ngân hàng; các khoản tương đương tiền, tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng, và phải thu khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	7.276.175.297	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2014 đến ngày 5 tháng 6 năm 2014	12,0	Các khoản phải thu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	4.604.203.500	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	12,0	Hàng tồn kho và phải thu khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	2.000.000.000	Ngày 17 tháng 4 năm 2014	14,0	Nhà thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bá Linh và Bà Nguyễn Thủy Nga
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	2.266.431.917	Từ ngày 2 tháng 5 năm 2014 đến ngày 10 tháng 6 năm 2014	12,0	Phải thu khách hàng
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	600.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2014	10,0	Tiền gửi ngân hàng; phải thu khách hàng và hàng tồn kho
TỔNG CỘNG	1.344.122.018.307			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 cá nhân bao gồm:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo
Vay cá nhân	4.112.500.000	Từ ngày 22 tháng 4 năm 2014 đến ngày 9 tháng 11 năm 2014	10,0 – 12,0	Tín chấp
Quỹ của công nhân viên Công ty	1.293.187.932	Không xác định	10,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	5.405.687.932			

Tập đoàn sử dụng các khoản vay ngắn hạn nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÀN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phải trả bên thứ ba	661.412.354.388	948.331.744.842
Phải trả bên liên quan	-	33.152.944
TỔNG CỘNG	661.412.354.388	948.364.897.786

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Từ bên thứ ba	1.114.487.913.620	796.194.401.103
Từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	629.298.502	2.265.914.838
TỔNG CỘNG	1.115.117.212.122	798.460.315.941

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	14.076.834.778	22.436.098.291
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.2)	9.275.845.928	31.701.612.919
Các loại thuế khác	2.927.555.937	1.521.612.086
TỔNG CỘNG	26.280.236.643	55.659.323.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 xây dựng phải trả nhà thầu phụ	369.553.227.417	206.589.002.270
Chi phí lãi vay	2.116.483.001	4.223.675.514
Chi phí thuê đất	1.381.249.871	5.200.222.500
Khác	10.727.041.395	1.340.535.387
TỔNG CỘNG	383.778.001.684	217.353.435.671

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	1.693.887.000	4.066.681.000
Khoản ký quỹ	-	6.153.062.779
Khác	9.215.309.000	13.398.730.056
TỔNG CỘNG	10.909.196.000	23.618.473.835

23. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	23.779.630.110	38.000.888.650
Vay cá nhân	810.000.000	3.810.000.000
TỔNG CỘNG	24.589.630.110	41.810.888.650
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	14.898.526.250	22.717.320.193
Vay dài hạn	9.691.103.860	19.093.568.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 13)
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 +3,50%/ năm	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	8.283.000.000			
<i>Ngân hàng TMCP 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 TMCP 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			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	14.088.526.250			
Vay dài hạn	9.691.103.860			

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

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn cá nhân bao gồm:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Chi tiết tài sản đảm bảo</i>
	<i>VNĐ</i>		<i>(%/năm)</i>	
Trần Thu Thủy	410.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	18,50	Tín chấp
Lê Văn Anh	400.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	18,50	Tín chấp
TỔNG CỘNG	810.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>810.000.000</i>			

Tập đoàn sử dụng các khoản tiền vay dài hạn nhằm mục đích mua sắm máy móc, thiết bị sử dụng cho hoạt động xây dựng các công trình.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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



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

B09-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước								VNĐ
Số đầu năm	209.425.360.000	368.383.473.203	(57.607.837.953)	(1.043.980.727)	51.116.700.180	17.712.128.908	133.608.388.340	721.594.231.951
Cổ phiếu thường	169.700.460.000	(169.700.460.000)	-	-	-	-	-	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(52.465.235.026)	-	-	-	-	(52.465.235.026)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	132.020.451.362	132.020.451.362
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	33.935.520.000	-	-	-	-	-	(33.935.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(16.970.046.000)	(16.970.046.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	15.246.752.338	4.967.551.682	(20.214.304.020)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(10.258.851.274)	(10.258.851.274)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(3.688.000.000)	(3.688.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	1.043.980.727	-	-	-	1.043.980.727
Số cuối năm	413.061.340.000	198.683.013.203	(110.073.072.979)	-	66.363.452.518	22.679.680.590	180.562.118.408	771.276.531.740
Năm nay								
Số đầu năm	413.061.340.000	198.683.013.203	(110.073.072.979)	-	66.363.452.518	22.679.680.590	180.562.118.408	771.276.531.740
Phát hành cổ phiếu	105.693.600.000	102.516.300.000	-	-	-	-	-	208.209.900.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	26.447.896.226	26.447.896.226
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(47.608.174.000)	(47.608.174.000)
Trích lập quỹ (*)	-	-	-	-	-	3.366.296.922	(3.366.296.922)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(7.474.548.926)	(7.474.548.926)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(3.804.886)	-	-	(3.804.886)
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)	-	66.359.647.632	26.045.977.512	148.212.994.786	950.499.800.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và 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 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, Tập đoàn tạm trích các quỹ dự phòng tài chính và quỹ khen thưởng phúc lợi với giá trị lần lượt là 3.366.296.922 VNĐ và 7.474.548.926 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)	(16.670.520.000)

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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi trên mỗi cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty (VNĐ)	26.447.896.226	132.020.451.362
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	44.128.788	36.213.401
Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	599	3.646

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Doanh thu gộp	3.473.725.788.812	4.081.777.770.923
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.341.463.390.017	3.958.981.944.001
Doanh thu bán hàng hóa	71.120.324.520	20.315.689.979
Doanh thu bán bất động sản	21.533.749.390	91.412.152.532
Khác	39.608.324.885	11.067.984.411
Giảm trừ	(41.278.477.400)	(16.884.993.858)
Trong đó:		
Giảm giá hợp đồng xây dựng	(35.773.025.053)	(14.238.065.613)
Hàng hóa bất động sản bị trả lại	(5.505.452.347)	(2.646.928.245)
Doanh thu thuần	3.432.447.311.412	4.064.892.777.065
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.305.690.364.964	3.944.743.878.388
Doanh thu bán hàng hóa	71.120.324.520	20.315.689.979
Doanh thu bán bất động sản	16.028.297.043	88.765.224.287
Khác	39.608.324.885	11.067.984.411

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lãi tiền gửi	36.537.078.754	33.700.519.484
Lãi từ các khoản cho vay đầu tư	2.981.203.669	2.372.419.287
Khác	1.383.228.978	287.177.240
TỔNG CỘNG	40.901.511.401	36.360.116.011

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.008.770.957.051	3.584.246.789.066
Giá vốn hàng hóa bất động sản	14.673.461.998	80.819.308.198
Giá vốn hàng hóa	61.225.108.177	18.459.106.299
Khác	35.004.132.220	3.827.935.235
TỔNG CỘNG	3.119.673.659.446	3.687.353.138.798

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	109.423.401.066	158.411.940.910
Lỗ từ hoạt động đầu tư	1.508.955.395	2.162.687.620
Khác	892.654.514	3.685.673.933
TỔNG CỘNG	111.825.010.975	164.260.302.463

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	19.549.355.831	45.262.777.297
Thu thanh lý tài sản cố định	6.438.839.438	12.195.345.794
Thu nhập từ lãi chậm thanh toán	2.390.789.932	22.499.858.006
Khác	10.719.726.461	10.567.573.497
Chi phí khác	(32.096.413.663)	(28.498.327.412)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(14.865.368.582)	(8.383.033.363)
Khấu hao tài sản cố định tạm thời không sử dụng	-	(7.489.878.843)
Bồi thường vi phạm hợp đồng	-	(2.708.559.173)
Tài sản thiếu	-	(1.274.000.034)
Chi phí khác	(17.231.045.081)	(8.642.855.999)
GIÁ TRỊ THUẦN	(12.547.057.832)	16.764.449.885

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Tập đoàn là 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

Theo Thông tư số 141/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 10 năm 2013 hướng dẫn thực hiện giảm nộp thuế TNDN, JHE và HBA được áp dụng thuế suất thuế TNDN 20% trên lợi nhuận chịu thuế cho sáu tháng cuối năm 2013.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.402.911.571	27.407.316.364
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	912.258.691	(111.828.938)
TỔNG CỘNG	21.315.170.262	27.295.487.426

31.2 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 Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	43.730.323.515	157.034.305.350
<i>Điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</i>		
Lỗ từ các công ty con	55.978.571.511	39.838.693.651
Lợi nhuận chưa thực hiện	29.787.532.081	2.415.463.257
Lỗ (lợi nhuận) từ các công ty liên doanh, liên kết	4.039.774.880	(37.073.490.981)
Các chi phí không được khấu trừ	2.660.251.686	8.811.527.945
Doanh thu chưa thực hiện	1.148.033.255	-
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	653.279.358	1.181.414.916
Thay đổi chi phí trích trước	6.362.182	134.520.021
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	255.685.575
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	7.452.979
Chi phí công cụ, dụng cụ	(208.612.500)	-
Dự phòng đầu tư dài hạn	(55.566.675.076)	(38.731.952.810)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành chưa cần trừ lỗ năm trước chuyển sang	82.228.840.892	133.873.619.903
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.404.428.716)	(5.268.884.096)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành sau cần trừ lỗ năm trước chuyển sang	80.824.412.176	128.604.735.807
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	20.463.457.312	32.151.183.952
Giảm thuế TNDN theo Thông tư số 141/2013/TT - BTC	(60.545.741)	-
Giảm thuế TNDN theo Thông tư số 140/2012/TT - BTC	-	(4.743.867.588)
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành sau khi giảm trừ	20.402.911.571	27.407.316.364
Thuế TNDN phải trả đầu năm	31.675.263.420	24.986.327.055
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	912.258.691	(111.828.938)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(43.211.383.494)	(21.455.791.296)
Thay đổi thuế TNDN tạm nộp	(836.765.404)	821.971.493
Thuế TNDN phải trả cuối năm	8.942.284.784	31.647.994.678
<i>Trong đó</i>		
Thuế TNDN phải trả	9.275.845.928	31.701.612.919
Thuế TNDN phải thu	(333.561.144)	(53.618.241)

CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG CHỮ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			VNĐ	
Dự phòng trợ cấp thời việc	2.824.083.692	3.047.070.161	(222.986.469)	880.193.157
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.133.410.426	777.972.810	1.355.437.616	204.774.832
Doanh thu chưa thực hiện	252.567.316	-	252.567.316	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	142.225.708	177.782.134	(35.556.426)	(58.176.566)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	44.547.341	55.684.177	(11.136.836)	123.961.203
Chi phí hoạt động trích trước	6.998.240	6.362.000	636.240	(1.138.000)
Chi phí công cụ, dụng cụ	(45.894.750)	-	(45.894.750)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	5.357.937.973	4.064.871.282		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			1.293.066.691	1.149.614.626

32. 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>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Cho vay	4.515.000.000
		Cung cấp dịch vụ xây dựng	231.036.363
		Lãi cho vay	210.475.518
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ xây dựng	3.681.879.641
		Phí bảo lãnh	302.980.650
Công ty Cổ phần Việt Ta Living	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	95.831.027
		Thanh lý thiết bị	37.500.000
		Cho thuê văn phòng	9.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	733.943.815

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

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

Các khoản phải thu và phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(Phải trả)</i>
Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Cho vay	<u>1.688.972.056</u>
Phải thu khách hàng			
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	Công ty liên doanh	Dịch vụ xây dựng	1.229.490.575
Công ty Cổ phần Việt Ta Living	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng Cho thuê văn phòng	18.758.000 <u>9.900.000</u>
			<u>1.258.148.575</u>
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>733.943.815</u>
Phải thu khác			
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	Công ty liên doanh	Phí bảo lãnh	302.980.650
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi trả hộ	254.139.999
			<u>557.120.649</u>
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>(629.298.502)</u>

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	<i>Năm nay</i>	<i>VNĐ</i> <i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>6.187.800.833</u>	<u>4.651.663.389</u>

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

33. CAM KẾT THUÊ

Các cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn 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	22.895.675.788	23.025.444.711
Từ 1 đến 5 năm	78.567.012.411	67.763.823.933
Trên 5 năm	67.252.875.000	78.813.000.000
TỔNG CỘNG	168.715.563.199	169.602.268.644

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 6.732.510.853.087 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.818.661.766.236 VNĐ).

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay; các khoản phải trả người bán và 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 Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và phải thu khác, và tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn 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 phần. 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 Tập đoàn 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 Tổng 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 Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

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

34. 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến vay dài hạn với lãi suất thả nổi.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay 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 Tập đoàn như sau:

		VNĐ
	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VNĐ	+200	(491.792.602)
VNĐ	-200	491.792.602
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+300	(1.254.326.660)
VNĐ	-300	1.254.326.660

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. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

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

34. 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. Tập đoàn 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

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn 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 Tổng Giám đốc Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi thời điểm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

			VNĐ
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số đầu năm			
Vay	1.364.426.232.489	9.691.103.860	1.374.117.336.349
Phải trả người bán	661.412.354.388	-	661.412.354.388
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	392.993.310.684	38.627.257.756	431.620.568.440
	2.418.831.897.561	48.318.361.616	2.467.150.259.177
Số cuối năm			
Vay và nợ	1.389.332.735.641	19.093.568.457	1.408.426.304.098
Phải trả người bán	948.364.897.786	-	948.364.897.786
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	240.971.909.506	15.776.156.756	256.748.066.262
	2.578.669.542.933	34.869.725.213	2.613.539.268.146

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn 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

Tập đoàn đã sử dụng một phần tiền và các khoản tương đương tiền, tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng, phải thu khách hàng, hàng tồn kho, 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 vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 17 và 22). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các tài sản thế chấp này cho Tập đoàn. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

35. 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 và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, 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 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. Vào 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.

36. 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 hợp nhất.



Phạm Hữu Toàn
Người lập



Nguyễn Thị Nguyễn Thủy
Kế toán trưởng




Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 3 năm 2014