

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 45

1/5/17 - 2/1/18

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh

	<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
Điều chỉnh lần 13	Ngày 2 tháng 6 năm 2014
Điều chỉnh lần 14	Ngày 22 tháng 7 năm 2014

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch	
Ông Ignatius Joe Budiman	Thành viên	
Ông Phan Ngọc Thanh	Thành viên	
Ông Trương Quang Nhật	Thành viên	
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	
Ông Hà Vũ Hoàng	Thành viên	
Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
Ông Phan Văn Trường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
Ông Nguyễn Lê Tân	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
Ông Ngô Ngọc Quang	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Hoàn Tùng Thiện	Trưởng Ban Kiểm soát	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
Ông Nguyễn Quang Trung	Trưởng Ban Kiểm soát	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
Ông Nguyễn Việt Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
Bà Cao Thị Diễm Châu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
Ông Huỳnh Anh Vũ	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
Bà Trần Ngọc Sang	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014

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

bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2014

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 Việt Hải.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 5.2.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60933601/16996923

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.774.183.146.423	3.840.340.428.709
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	649.718.167.237	739.531.634.713
111	1. Tiền		321.993.167.237	414.286.521.713
112	2. Các khoản tương đương tiền		327.725.000.000	325.245.113.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	951.933.009.192	131.593.066.907
121	1. Đầu tư ngắn hạn		953.809.349.727	133.383.964.003
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(1.876.340.535)	(1.790.897.096)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.937.622.940.533	2.835.235.980.524
131	1. Phải thu khách hàng	6	769.060.010.655	906.502.539.958
132	2. Trả trước cho người bán	7	560.348.817.542	286.734.542.196
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	1.754.820.983.662	1.658.559.347.268
135	4. Các khoản phải thu khác	9	60.926.974.918	47.262.252.711
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8, 9	(207.533.846.244)	(63.822.701.609)
140	IV. Hàng tồn kho	10	209.566.916.077	116.811.695.780
141	1. Hàng tồn kho		217.395.911.578	116.811.695.780
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.828.995.501)	
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.342.113.384	17.168.050.785
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		19.499.228.298	11.177.141.953
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	11	5.842.885.086	5.990.908.832
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		719.983.520.286	755.087.880.627
220	I. Tài sản cố định		381.963.462.327	406.227.235.418
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	367.422.243.661	392.017.504.672
222	Nguyên giá		661.431.250.251	627.495.690.576
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(294.009.006.590)	(235.478.185.904)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	9.620.258.795	9.799.322.586
228	Nguyên giá		13.117.162.281	11.924.629.282
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.496.903.486)	(2.125.306.696)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.920.959.871	4.410.408.160
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.2	284.410.993.133	309.506.136.971
251	1. Đầu tư vào công ty con		302.361.766.197	314.709.082.785
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		131.286.199.051	108.518.939.051
258	3. Đầu tư dài hạn khác		4.185.000.000	2.085.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(153.421.972.115)	(115.806.884.865)
260	III. Tài sản dài hạn khác		53.609.064.826	39.354.508.238
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	48.839.934.295	34.730.604.657
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	3.122.861.500	2.658.634.550
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	1.646.269.031	1.965.269.031
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.494.166.666.709	4.595.428.309.336

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.520.520.087.260	3.670.956.892.944
310	I. Nợ ngắn hạn		4.333.899.985.385	3.587.810.704.322
311	1. Vay ngắn hạn	17	1.738.777.591.589	1.307.179.301.358
312	2. Phải trả người bán	18	946.463.043.812	689.916.755.917
313	3. Người mua trả tiền trước	19	1.047.005.176.505	1.063.157.180.222
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	49.182.879.362	10.819.760.823
315	5. Phải trả người lao động		122.708.275.942	102.607.005.690
316	6. Chi phí phải trả	21	426.643.388.582	405.878.199.064
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	3.050.143.789	6.301.535.813
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		69.485.804	1.950.965.435
330	II. Nợ dài hạn		186.620.101.875	83.146.188.622
333	1. Phải trả dài hạn khác		14.194.825.000	12.084.702.500
334	2. Vay dài hạn	23	5.215.003.860	9.691.103.860
337	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	32.188.913.906	34.887.192.396
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	25	135.021.359.109	26.483.189.866
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		973.646.579.449	924.471.416.392
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	973.646.579.449	924.471.416.392
411	1. Vốn cổ phần		573.685.670.000	518.754.940.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		301.199.313.203	301.199.313.203
414	3. Cổ phiếu quỹ		(110.073.072.979)	(110.073.072.979)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		65.175.776.868	65.175.776.868
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		29.372.664.289	25.671.388.714
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		114.286.228.068	123.743.070.586
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.494.166.666.709	4.595.428.309.336

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

KHOẢN MỤC	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ: - Đô la Mỹ (USD)		128.997



Ngô Thị Cẩm Thi
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng





Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.707.481.422.580	3.510.284.177.330
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(37.193.947.107)	(30.817.331.788)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.670.287.475.473	3.479.466.845.542
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(3.279.675.931.088)	(3.163.920.591.371)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		390.611.544.385	315.546.254.171
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	80.055.900.303	63.823.660.733
22	7. Chi phí tài chính	28	(129.906.966.793)	(160.097.994.647)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(90.218.263.542)	(102.459.413.562)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(247.245.172.217)	(130.373.145.751)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		93.515.305.678	88.898.774.506
31	10. Thu nhập khác	29	12.891.924.975	11.398.756.466
32	11. Chi phí khác	29	(11.811.072.695)	(14.929.488.133)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	1.080.852.280	(3.530.731.667)
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		94.596.157.958	85.368.042.839
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(21.034.873.411)	(19.736.477.003)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	464.226.950	(153.547.653)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		74.025.511.497	65.478.018.183



Ngô Thị Cẩm Thi
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		94.596.157.958	85.368.042.839
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	12, 13	81.623.372.333	77.912.909.236
03	Các khoản dự phòng		189.240.670.825	103.692.241.897
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	28	307.112	35.001.743
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(77.486.165.451)	(54.694.686.552)
06	Chi phí lãi vay	28	90.218.263.542	102.459.413.562
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		378.192.606.319	314.772.922.725
09	Tăng các khoản phải thu		(236.387.835.904)	(17.085.733.870)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(100.584.215.798)	31.184.252.743
11	Tăng các khoản phải trả		482.473.420.015	55.976.250.843
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(22.431.415.983)	15.802.092.142
13	Tiền lãi vay đã trả		(87.128.921.446)	(104.674.409.535)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.2	(10.834.648.474)	(41.332.270.646)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.036.803.569	-
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(10.386.318.987)	(14.021.368.223)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		393.949.473.311	240.621.736.179
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(69.245.029.408)	(56.909.879.761)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	29	11.053.292.491	5.396.247.699
23	Tiền chi cho vay		(914.064.501.654)	(212.396.127.753)
24	Tiền thu hồi cho vay		41.135.309.231	42.668.993.399
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.895.689.139)	(55.158.421.206)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	648.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		48.635.411.240	46.802.572.978
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(893.381.207.239)	(228.948.614.644)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	26.1	7.035.900.000	208.209.900.000
33	Tiền vay nhận được		3.301.245.200.502	3.180.903.051.637
34	Tiền chi trả nợ vay		(2.874.123.010.271)	(3.199.872.246.936)
36	Cổ tức đã trả	26.2	(24.641.966.460)	(47.331.694.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		409.516.123.771	141.909.010.701

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(89.915.610.157)	153.582.132.236
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		739.531.634.713	585.947.931.458
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		102.142.681	1.571.019
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	649.718.167.237	739.531.634.713



Ngô Thị Cẩm Thi
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh</u>	<u>Ngày</u>
Điều chỉnh lần 1	Ngày 8 tháng 8 năm 2002
Điều chỉnh lần 2	Ngày 25 tháng 3 năm 2004
Điều chỉnh lần 3	Ngày 2 tháng 3 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	Ngày 7 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	Ngày 4 tháng 9 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	Ngày 28 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần 7	Ngày 16 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 8	Ngày 6 tháng 4 năm 2011
Điều chỉnh lần 9	Ngày 18 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 10	Ngày 18 tháng 6 năm 2012
Điều chỉnh lần 11	Ngày 21 tháng 8 năm 2012
Điều chỉnh lần 12	Ngày 30 tháng 5 năm 2013
Điều chỉnh lần 13	Ngày 2 tháng 6 năm 2014
Điều chỉnh lần 14	Ngày 22 tháng 7 năm 2014

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 3.236 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 3.213).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 5.2.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Nguyên vật liệu	-	chi phí mua theo phương pháp nhập trước, xuất trước.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan.
Hàng hóa bất động sản	-	chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định 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. Quyền sử dụng đất không trích hao mòn vì có thời gian sử dụng vô thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao và hao mòn được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao và hao mòn nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

3.8 Chi phí trả trước

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

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

3.9 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.10 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

3.12 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.13 Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ **Quỹ dự phòng tài chính**

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

▶ **Quỹ đầu tư phát triển**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.18 Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)

► Quý khen thưởng, phúc lợi

Quý này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được ghi nhận như khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán riêng.

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa bất động sản đã được chuyển sang người mua.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập hoặc lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng 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 riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

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

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	40.429.283	51.893.567
Tiền gửi ngân hàng	321.952.737.954	414.234.628.146
Các khoản tương đương tiền (*)	327.725.000.000	325.245.113.000
TỔNG CỘNG	649.718.167.237	739.531.634.713

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất 7,70%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền trị giá 649.677.737.954 VNĐ được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 17).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

5.1 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	654.173.939.208	-
Cho bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 31) (**)	261.093.500.823	95.568.972.473
Cho bên khác vay ngắn hạn (***)	38.541.909.696	37.814.991.530
	953.809.349.727	133.383.964.003
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.876.340.535)	(1.790.897.096)
ĐẦU TƯ THUẬN	951.933.009.192	131.593.066.907

(*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 6,60%/năm đến 7,70%/năm.

(**) Khoản cho bên liên quan vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay có kỳ hạn dưới một năm và hưởng lãi suất từ 10,00%/năm đến 15,00%/năm.

(***) Khoản cho bên khác vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay có kỳ hạn dưới một năm và hưởng lãi suất từ 10,50%/năm đến 22,50%/năm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	302.361.766.197	314.709.082.785
Đầu tư vào công ty liên kết	131.286.199.051	108.518.939.051
Đầu tư dài hạn khác	4.185.000.000	2.085.000.000
	437.832.965.248	425.313.021.836
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(153.421.972.115)	(115.806.884.865)
Trong đó:		
Đầu tư vào công ty con	(139.076.392.473)	(100.480.407.284)
Đầu tư vào công ty liên kết	(13.986.268.518)	(15.326.477.581)
Đầu tư dài hạn khác	(359.311.124)	-
ĐẦU TƯ THUẬN	284.410.993.133	309.506.136.971

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

5.2.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Giá trị VNĐ	% sở hữu	Giá trị VNĐ
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	99,85	134.800.000.000	98,65	133.175.745.727
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	100,00	65.000.000.000	100,00	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	99,53	38.863.959.746	99,51	37.232.550.662
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	96,25	19.250.000.000	96,25	19.250.000.000
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	100,00	10.000.000.000	100,00	10.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	95,45	10.500.000.000	83,06	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	58,20	8.551.000.000	58,20	8.551.000.000
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	100,00	6.800.000.000	100,00	6.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	95,84	5.700.000.000	95,84	5.700.000.000
Công ty Cổ phần Vị Tâm	71,05	2.160.000.000	71,05	2.160.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	74,67	736.806.451	74,67	736.806.451
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	-	-	96,16	17.102.979.945
		302.361.766.197		314.709.082.785
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con		(139.076.392.473)		(100.480.407.284)
ĐẦU TƯ THUẬN		163.285.373.724		214.228.675.501

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế ("HBL") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 312031000012 do Ban quản lý khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 22 tháng 11 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. HBL có trụ sở chính tại Thôn Phú Hải 2, Xã Lộc Vĩnh, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính của HBL là đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam. Ban Giám đốc HBL đã phê duyệt cho việc chuyển nhượng dự án này và hợp đồng chuyển nhượng dự án số 08/HĐCG-TP giữa HBL và bên mua đã được ký vào ngày 4 tháng 7 năm 2013.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Giá trị VNĐ	% sở hữu	Giá trị VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	49,00	78.883.939.051	49,00	78.883.939.051
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	31,85	34.981.000.000	21,95	29.635.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	47,82	17.421.260.000	-	-
		131.286.199.051		108.518.939.051
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết		(13.986.268.518)		(15.326.477.581)
ĐẦU TƯ THUẬN		117.299.930.533		93.192.461.470

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

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

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

5.2.3 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Jesco Asia	4.185.000.000	2.085.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	(359.311.124)	-
ĐẦU TƯ THUẬN	3.825.688.876	2.085.000.000

Đây là khoản đầu tư 6,15% vốn điều lệ của Công ty vào Công ty Cổ phần Jesco Asia theo Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ ba số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	767.217.233.917	895.475.750.301
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	1.842.776.738	11.026.789.657
	769.060.010.655	906.502.539.958
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(36.473.019.866)	(36.638.200.778)
GIÁ TRỊ THUẦN	732.586.990.789	869.864.339.180

Phải thu khách hàng trị giá 769.060.010.655 VNĐ được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 17*).

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(36.638.200.778)	(14.370.838.551)
Dự phòng trích lập trong năm	(27.930.142.236)	(22.267.362.227)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	28.095.323.148	-
Số cuối năm	(36.473.019.866)	(36.638.200.778)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	490.663.185.445	260.743.762.063
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	69.685.632.097	25.990.780.133
	560.348.817.542	286.734.542.196
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(525.000.000)	(525.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	559.823.817.542	286.209.542.196

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	1.754.820.983.662	1.658.559.347.268
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(155.448.133.048)	(17.742.973.313)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.599.372.850.614	1.640.816.373.955

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

8. PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(17.742.973.313)	(586.220.984)
Dự phòng trích lập trong năm	(200.155.292.127)	(17.156.752.329)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	62.450.132.392	-
Số cuối năm	(155.448.133.048)	(17.742.973.313)

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền lãi	32.558.946.830	20.062.223.210
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	17.512.649.845	17.778.090.068
Phải thu từ nhân viên	10.855.378.243	9.421.939.433
	60.926.974.918	47.262.252.711
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.087.693.330)	(8.916.527.518)
GIÁ TRỊ THUẬN	45.839.281.588	38.345.725.193

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(8.916.527.518)	-
Dự phòng trích lập trong năm	(6.171.165.812)	(8.916.527.518)
Số cuối năm	(15.087.693.330)	(8.916.527.518)

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa bất động sản để bán	119.115.755.536	67.449.491.799
Nguyên vật liệu xây dựng	87.056.049.673	39.696.012.934
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.224.106.369	9.666.191.047
	217.395.911.578	116.811.695.780
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.828.995.501)	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng hóa bất động sản để bán</i>	(7.828.995.501)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	209.566.916.077	116.811.695.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Số đầu năm	-	(2.249.030.648)
Dự phòng trích lập trong năm	(7.828.995.501)	(3.845.641.003)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	6.094.671.651
Số cuối năm	(7.828.995.501)	-

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	4.124.146.835	3.443.356.208
Ký quỹ thực hiện hợp đồng xây dựng	1.718.738.251	2.547.552.624
TỔNG CỘNG	5.842.885.086	5.990.908.832

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	608.021.150.923	529.630.366	14.308.968.426	4.635.940.861	627.495.690.576
Mua mới	61.517.234.991	-	44.545.455	1.929.237.260	63.491.017.706
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	4.050.926.992	4.050.926.992
Thanh lý	(33.562.385.023)	-	(44.000.000)	-	(33.606.385.023)
Số cuối năm	635.976.000.891	529.630.366	14.309.513.881	10.616.105.113	661.431.250.251
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.067.064.713	-	1.137.487.051	658.466.939	2.863.018.703
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(226.369.389.965)	(148.336.694)	(6.407.110.320)	(2.553.348.925)	(235.478.185.904)
Khấu hao trong năm	(77.369.334.112)	(11.073.000)	(1.620.204.660)	(1.251.163.771)	(80.251.775.543)
Thanh lý	21.693.972.023	-	26.982.834	-	21.720.954.857
Số cuối năm	(282.044.752.054)	(159.409.694)	(8.000.332.146)	(3.804.512.696)	(294.009.006.590)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	381.651.760.958	381.293.672	7.901.858.106	2.082.591.936	392.017.504.672
Số cuối năm	353.931.248.837	370.220.672	6.309.181.735	6.811.592.417	367.422.243.661
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 17 và 23)	54.853.925.506	190.569.109	-	-	55.044.494.615

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	4.500.924.600	6.207.699.324	1.216.005.358	11.924.629.282
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	1.192.532.999	-	1.192.532.999
Số cuối năm	<u>4.500.924.600</u>	<u>7.400.232.323</u>	<u>1.216.005.358</u>	<u>13.117.162.281</u>
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	707.557.125	299.322.858	1.006.879.983
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(1.865.809.048)	(259.497.648)	(2.125.306.696)
Hao mòn trong năm	-	(1.144.985.196)	(226.611.594)	(1.371.596.790)
Số cuối năm	-	<u>(3.010.794.244)</u>	<u>(486.109.242)</u>	<u>(3.496.903.486)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>4.500.924.600</u>	<u>4.341.890.276</u>	<u>956.507.710</u>	<u>9.799.322.586</u>
Số cuối năm	<u>4.500.924.600</u>	<u>4.389.438.079</u>	<u>729.896.116</u>	<u>9.620.258.795</u>
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 17)	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thiết bị đang lắp đặt	4.920.959.871	3.251.875.160
Khác	-	1.158.533.000
TỔNG CỘNG	<u>4.920.959.871</u>	<u>4.410.408.160</u>

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	38.883.417.555	29.946.364.629
Phí bảo lãnh	6.901.641.002	1.591.425.238
Khác	3.054.875.738	3.192.814.790
TỔNG CỘNG	<u>48.839.934.295</u>	<u>34.730.604.657</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	965.279.031	965.279.031
Khác	680.990.000	999.990.000
TỔNG CỘNG	1.646.269.031	1.965.269.031

17. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.720.837.905.570	1.288.685.087.176
Vay bên khác	13.463.586.019	4.405.687.932
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	4.476.100.000	14.088.526.250
TỔNG CỘNG	1.738.777.591.589	1.307.179.301.358

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng bao gồm:

Ngân hàng	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6, 12, và 13)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	641.928.141.246	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	6,0 - 6,5	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc; tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền và phải thu khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quận 1	595.817.619.100	Từ ngày 29 tháng 4 năm 2015 đến ngày 22 tháng 6 năm 2015	6,0 - 6,5	Phải thu khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	249.986.706.073	Từ ngày 22 tháng 1 năm 2015 đến ngày 23 tháng 6 năm 2015	6,2 - 6,5	Phải thu khách hàng
Ngân hàng Standard Chartered - Chi nhánh Hà Nội	233.105.439.151	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2015 đến ngày 27 tháng 3 năm 2015	5,9 - 6,4	Phải thu khách hàng
TỔNG CỘNG	1.720.837.905.570			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

17. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay ngắn hạn từ bên khác bao gồm:

Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo
Cá nhân	12.159.947.481	Từ ngày 10 tháng 3 năm 2015 đến ngày 9 tháng 11 năm 2015	9,0 - 14,5	Tín chấp
Cán bộ công nhân viên Công ty	1.303.638.538	Không xác định	9,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>13.463.586.019</u>			

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	837.507.145.397	598.353.134.166
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	<u>108.955.898.415</u>	<u>91.563.621.751</u>
TỔNG CỘNG	<u>946.463.043.812</u>	<u>689.916.755.917</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng từ bên khác	948.005.176.505	1.063.157.180.222
Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	<u>99.000.000.000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.047.005.176.505</u>	<u>1.063.157.180.222</u>

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	31.767.344.099	3.072.642.524
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	17.368.364.098	7.168.139.161
Thuế thu nhập cá nhân	<u>47.171.165</u>	<u>578.979.138</u>
TỔNG CỘNG	<u>49.182.879.362</u>	<u>10.819.760.823</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả nhà thầu phụ	410.052.614.415	397.466.368.845
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	309.293.486.346	357.221.505.650
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	100.759.128.069	40.244.863.195
Chi phí lãi vay	4.958.055.141	1.868.713.045
Khác	11.632.719.026	6.543.117.174
TỔNG CỘNG	<u>426.643.388.582</u>	<u>405.878.199.064</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	900.000.000	900.000.000
Cổ tức phải trả	532.868.040	1.693.887.000
Khác	1.617.275.749	3.707.648.813
TỔNG CỘNG	<u>3.050.143.789</u>	<u>6.301.535.813</u>

23. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	9.691.103.860	23.779.630.110
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)</i>	4.476.100.000	14.088.526.250
<i>Vay dài hạn</i>	5.215.003.860	9.691.103.860

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Khoản vay dài hạn ngân hàng bao gồm:

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 12)
<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	1.164.100.000	Ngày 30 tháng 3 năm 2015	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng cộng 3,5%/năm	Máy móc, thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.164.100.000</i>			
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Quận 1</i>				
Hợp đồng vay số 26/2012 HD9TD-NDL	8.527.003.860	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2015 đến ngày 25 tháng 7 năm 2017	14%/năm	Máy móc, thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>3.312.000.000</i>			
TỔNG CỘNG	<u>9.691.103.860</u>			

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

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện giá trị của khoản tiền nhận trước từ khách hàng nhưng chưa cung cấp các dịch vụ xây dựng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VNE
Năm trước							
Số đầu năm	413.061.340.000	198.683.013.203	(110.073.072.979)	65.175.776.868	22.397.487.805	116.042.929.130	705.287.474.027
Phát hành cổ phiếu	105.693.600.000	102.516.300.000	-	-	-	-	208.209.900.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	65.478.018.183	65.478.018.183
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(47.608.174.000)	(47.608.174.000)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	3.273.900.909	(3.273.900.909)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.547.801.818)	(6.547.801.818)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(348.000.000)	(348.000.000)
Số cuối năm	518.754.940.000	301.199.313.203	(110.073.072.979)	65.175.776.868	25.671.388.714	123.743.070.586	924.471.416.392
Năm nay							
Số đầu năm	518.754.940.000	301.199.313.203	(110.073.072.979)	65.175.776.868	25.671.388.714	123.743.070.586	924.471.416.392
Phát hành cổ phiếu	7.035.900.000	-	-	-	-	-	7.035.900.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	74.025.511.497	74.025.511.497
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	47.894.830.000	-	-	-	-	(47.894.830.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(23.951.502.000)	(23.951.502.000)
Phân chia lợi nhuận (*)	-	-	-	-	3.701.275.575	(3.701.275.575)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(7.394.746.440)	(7.394.746.440)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(540.000.000)	(540.000.000)
Số cuối năm	573.685.670.000	301.199.313.203	(110.073.072.979)	65.175.776.868	29.372.664.289	114.286.228.068	973.646.579.449

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Trong năm, Công ty đã phát hành 5.493.073 cổ phiếu mới theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên ngày 29 tháng 4 năm 2014, chi tiết như sau:

- ▶ Phát hành 4.789.483 cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu dưới hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu; và
- ▶ Phát hành 703.590 cổ phiếu mới cho cán bộ công nhân viên theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho người lao động với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành và theo đó vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 518.754.940.000 VNĐ lên 573.685.670.000 VNĐ vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 tùy thuộc sự chấp nhận của các cấp có thẩm quyền.

(*) Trong năm, Công ty tạm trích các quỹ dự phòng tài chính và quỹ khen thưởng phúc lợi với giá trị lần lượt là 3.701.275.575 VNĐ và 7.394.746.440 VNĐ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	518.754.940.000	413.061.340.000
Tăng trong năm	54.930.730.000	105.693.600.000
Vốn góp cuối năm	<u>573.685.670.000</u>	<u>518.754.940.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	(23.951.502.000)	(47.608.174.000)
Cổ tức chi trả	(24.641.966.460)	(47.331.694.000)

26.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
Cổ phiếu được phép phát hành	57.368.567	51.875.494
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.368.567	51.875.494
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>	53.396.077	47.903.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh doanh gộp	3.707.481.422.580	3.510.284.177.330
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	3.507.525.534.467	3.340.248.347.542
<i>Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị</i>	169.007.102.795	170.035.829.788
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	30.948.785.318	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	(37.193.947.107)	(30.817.331.788)
DOANH THU THUẦN	<u>3.670.287.475.473</u>	<u>3.479.466.845.542</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	3.470.331.587.360	3.309.431.015.754
<i>Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị</i>	169.007.102.795	170.035.829.788
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	30.948.785.318	-

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	59.922.612.126	34.982.878.234
Lãi từ các khoản đầu tư	17.190.136.500	18.566.487.975
Cổ tức được chia	1.205.554.500	8.908.736.362
Khác	1.737.597.177	1.365.558.162
TỔNG CỘNG	<u>80.055.900.303</u>	<u>63.823.660.733</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	90.218.263.542	102.459.413.562
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	37.700.530.689	57.075.630.471
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	307.112	35.001.743
Khác	1.987.865.450	527.948.871
TỔNG CỘNG	<u>129.906.966.793</u>	<u>160.097.994.647</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	12.891.924.975	11.398.756.466
Thu thanh lý tài sản cố định	11.053.292.491	5.396.247.699
Thu lãi chậm thanh toán	160.605.165	2.390.789.932
Khác	1.678.027.319	3.611.718.835
Chi phí khác	(11.811.072.695)	(14.929.488.133)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(11.591.745.230)	(14.505.220.895)
Khác	(219.327.465)	(424.267.238)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>1.080.852.280</u>	<u>(3.530.731.667)</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% trên thu nhập chịu thuế (2013: 25%).

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

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.034.873.411	19.458.610.253
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	277.866.750
TỔNG CỘNG	<u>21.034.873.411</u>	<u>19.736.477.003</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	94.596.157.958	85.368.042.839
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</i>		
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	2.110.122.500	808.015.000
Chi phí không được khấu trừ	112.335.000	567.119.536
Cổ tức được chia	(1.205.554.500)	(8.908.736.362)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	95.613.060.958	77.834.441.013
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	21.034.873.411	19.458.610.253
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	7.168.139.161	28.763.932.804
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	277.866.750
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(10.834.648.474)	(41.332.270.646)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	17.368.364.098	7.168.139.161

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.122.861.500	2.658.634.550	464.226.950	(153.547.653)
Tài sản thuế hoãn lại	3.122.861.500	2.658.634.550		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			464.226.950	(153.547.653)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	253.140.123.342
		Lãi cho vay	9.999.416.623
		Chi phí thuê văn phòng	6.672.361.667
		Chi phí môi giới	3.831.712.541
		Thu nhập cho thuê văn phòng	438.255.742
		Chi phí trả hộ	20.710.205
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	105.256.863.601
		Cho vay	4.000.000.000
		Góp vốn	318.280.055
		Lãi cho vay	39.935.060
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	31.504.000.000
		Dịch vụ xây dựng	17.406.244.893
		Lãi cho vay	1.434.999.073
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Thuê máy móc, thiết bị	227.364.490.541
		Cho thuê máy móc, thiết bị	169.007.102.795
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	19.337.563.765
		Cho vay	10.142.000.000
		Góp vốn	1.500.000.000
		Lãi cho vay	257.843.131
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Mua vật tư xây dựng	31.735.926.298
		Cho vay	7.942.000.000
		Lãi cho vay	164.195.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Yên	Công ty con	Góp vốn	1.631.409.084
		Chi phí trả hộ	45.000.000
Công ty Cổ phần Vị Tâm	Công ty con	Chi phí lãi vay	85.443.439
		Thanh lý công cụ, dụng cụ	54.993.400
		Chi phí trả hộ	26.500.000
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	3.073.369.685
		Cho vay	1.200.000.000
		Chi phí trả hộ	118.998.678
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	2.199.720.656
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con	Chi phí trả hộ	67.448.150
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Công ty con	Tạm ứng cho công trình xây dựng	99.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Cho vay	2.030.000.000
		Lãi cho vay	179.098.265
Công ty Cổ phần Jesco Asia	Công ty liên kết	Góp vốn	2.100.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ Phải thu (Phải trả)</i>
<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	231.627.783.347
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	21.817.736.744
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Cho vay	3.119.811.009
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Cho vay	1.751.829.188
Công ty Cổ phần Vị Tâm	Công ty con	Cho vay	1.576.340.535
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Cho vay	1.200.000.000
			<u>261.093.500.823</u>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng Fico	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích	842.776.738
			<u>1.842.776.738</u>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	35.476.719.069
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	15.699.782.432
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Chi phí thầu phụ	9.188.601.179
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Chi phí thầu phụ	9.038.463.485
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	130.000.000
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Chi phí thầu phụ	152.065.932
			<u>69.685.632.097</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(Phải trả)</i>
<i>Các khoản phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Chi phí trả hộ	15.442.165.681
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Chi phí trả hộ	1.476.531.398
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	Công ty liên doanh	Phí bảo lãnh	355.173.511
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con	Chi phí trả hộ	98.698.371
Công ty Cổ phần Vị Tâm	Công ty con	Chi phí trả hộ	81.493.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Yên	Công ty con	Chi phí trả hộ	45.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí trả hộ	12.058.032
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Chi phí trả hộ	1.529.452
			17.512.649.845
<i>Tài sản dài hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	965.279.031
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(36.572.781.046)
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	(32.675.268.306)
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(19.578.801.973)
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Mua hàng hóa	(9.057.265.615)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(5.190.239.623)
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con	Thuê máy móc thiết bị	(4.481.268.776)
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(1.238.058.326)
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(162.214.750)
			(108.955.898.415)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Công ty con	Tạm ứng cho công trình xây dựng	<u>(99.000.000.000)</u>
<i>Chi phí phải trả</i>			
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	Công liên kết	Dịch vụ xây dựng	(42.085.880.352)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(23.874.217.316)
Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(16.229.547.910)
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(15.153.373.903)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(2.000.000.000)
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	<u>(1.416.108.588)</u>
			<u>(100.759.128.069)</u>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con	Chi phí thu hộ	(800.000.000)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con	Chi phí thu hộ	(100.000.000)
			<u>(900.000.000)</u>

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VNĐ</i> <i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	7.028.715.650	5.524.506.376
Từ 1 đến 5 năm	21.667.982.969	19.159.836.629
Trên 5 năm	<u>14.635.830.976</u>	<u>19.382.586.969</u>
TỔNG CỘNG	<u>43.332.529.595</u>	<u>44.066.929.974</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Các cam kết góp vốn

Công ty có khoản cam kết góp vốn vào các công ty con và công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 91.099.233.803 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 91.480.669.782 VNĐ).

Các cam kết thực hiện công trình xây dựng

Công ty cam kết cung cấp các dịch vụ xây dựng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 trị giá 9.663.040.545.122 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 6.652.580.244.168 VNĐ).

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ nhu cầu vốn lưu động và mua sắm máy móc thiết bị sử dụng trong hoạt động xây dựng của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ
Năm nay	+200	(193.822.077)
	-200	193.822.077
Năm trước	+200	(475.592.602)
	-200	475.592.602

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Số cuối năm			
Vay	1.738.777.591.589	5.215.003.860	1.743.992.595.449
Phải trả người bán	946.463.043.812	-	946.463.043.812
Phải trả khác và chi phí phải trả	429.160.664.331	32.188.913.906	461.349.578.237
	<u>3.114.401.299.732</u>	<u>37.403.917.766</u>	<u>3.151.805.217.498</u>
Số đầu năm			
Vay	1.307.179.301.358	9.691.103.860	1.316.870.405.218
Phải trả người bán	689.916.755.917	-	689.916.755.917
Phải trả khác và chi phí phải trả	410.485.847.877	34.887.192.396	445.373.040.273
	<u>2.407.581.905.152</u>	<u>44.578.296.256</u>	<u>2.452.160.201.408</u>

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, máy móc, thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng (*Thuyết minh số 17 và 23*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các tài sản thế chấp này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng	
	Giá gốc		Giá gốc		
Tài sản tài chính					
Tiền gửi kỳ hạn	654.173.939.208	-	-	-	654.173.939.208
Tiền và các khoản tương đương tiền	649.718.167.237	-	739.531.634.713	-	649.718.167.237
Phải thu khách hàng	767.217.233.917	(36.473.019.866)	895.475.750.301	(36.638.200.778)	730.744.214.051
Phải thu bên liên quan	19.355.426.583	-	28.804.879.725	-	19.355.426.583
Phải thu khác	43.414.325.073	(15.087.693.330)	29.484.162.643	(8.916.527.518)	28.326.631.743
TỔNG CỘNG	2.133.879.092.018	(51.560.713.196)	1.693.296.427.382	(45.554.728.296)	2.082.318.378.822

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá gốc		Giá gốc		
Nợ phải trả tài chính					
Vay	1.743.992.595.449	1.316.870.405.218	1.743.992.595.449	1.316.870.405.218	1.743.992.595.449
Phải trả bên liên quan	210.615.026.484	132.708.484.946	210.615.026.484	132.708.484.946	210.615.026.484
Phải trả người bán	837.507.145.397	598.353.134.166	837.507.145.397	598.353.134.166	837.507.145.397
Phải trả khác và chi phí phải trả	359.690.450.168	404.228.177.078	359.690.450.168	404.228.177.078	359.690.450.168
TỔNG CỘNG	3.151.805.217.498	2.452.160.201.408	3.151.805.217.498	2.452.160.201.408	3.151.805.217.498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Ngoại trừ các khoản được đề cập trong đoạn trên, giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và quyết định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này bằng với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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



Ngô Thị Cẩm Thi
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015