

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 60



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (“Công ty”) trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, 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 các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2017, Công ty nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh Doanh Địa ốc Hòa Bình trở thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; kinh doanh bất động sản và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

Công ty có trụ sở chính 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 Phan Ngọc Thanh	Thành viên	
Ông Trương Quang Nhật	Thành viên	
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	
Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên	
Ông Phan Văn Trường	Thành viên	
Ông Phương Công Thắng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017
Ông Đặng Doãn Kiên	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017
Ông Ignatius Joe Budiman	Thành viên	từ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Hà Vũ Hoàng	Thành viên	từ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2017

BAN CỐ VẤN

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

Ông Lê Viết Hưng	Thành viên
Ông Phạm Minh Chí	Thành viên
Ông Satoru Matsuda	Thành viên
Ông Đặng Đình Tuấn	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Lâm Quỳnh Trâm	Trưởng Ban Kiểm soát	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017
Ông Hoàng Tùng Thiện	Trưởng Ban Kiểm soát	từ nhiệm ngày 13 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Việt Hùng	Thành viên	
Bà Cao Thị Diễm Châu	Thành viên	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng 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 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	
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trí Gia Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2017

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 Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60933601/19357008/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình) (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1



Lương Kim Diên An
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2736-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.692.990.147.530	9.899.968.348.445
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	494.960.804.005	572.302.157.645
111	1. Tiền		411.771.415.684	338.810.359.439
112	2. Các khoản tương đương tiền		83.189.388.321	233.491.798.206
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		696.917.308.125	1.198.069.642.060
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	696.917.308.125	1.198.069.642.060
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.190.691.281.372	6.774.510.445.327
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	3.225.010.821.396	2.250.997.933.525
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.017.939.365.196	1.471.670.453.321
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	7	4.673.681.025.458	2.903.898.691.610
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	41.928.043.584	40.009.842.019
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	557.483.720.476	387.909.341.789
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8, 9	(325.408.593.637)	(279.975.816.937)
139	7. Tài sản thiếu chờ xử lý		56.898.899	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.179.856.488.756	1.228.870.861.760
141	1. Hàng tồn kho		1.193.958.316.007	1.238.269.289.982
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(14.101.827.251)	(9.398.428.222)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		130.564.265.272	126.215.241.653
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	111.719.354.613	111.142.741.897
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.149.060.526	9.660.398.673
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.695.850.133	5.412.101.083

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.305.434.039.888	1.549.829.286.319
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		34.579.092.041	37.950.500.535
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		1.886.111.794	10.648.485.939
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		1.084.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	31.608.980.247	27.302.014.596
220	II. Tài sản cố định		1.420.273.970.674	1.086.233.115.286
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.377.537.827.031	1.042.027.529.302
222	Nguyên giá		2.007.594.047.828	1.536.220.783.446
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(630.056.220.797)	(494.193.254.144)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	42.736.143.643	44.205.585.984
228	Nguyên giá		50.588.096.401	50.482.696.401
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.851.952.758)	(6.277.110.417)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		54.197.100.908	25.064.774.441
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	54.197.100.908	25.064.774.441
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		385.218.115.293	177.330.596.182
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	5.2	327.121.639.379	116.593.006.421
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.3	62.893.660.000	63.893.660.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.3	(4.797.184.086)	(3.156.070.239)
260	V. Tài sản dài hạn khác		411.165.760.972	223.250.299.875
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	323.372.766.931	142.279.229.078
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	36.193.692.034	23.182.116.958
269	3. Lợi thế thương mại	16	51.599.302.007	57.788.953.839
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.998.424.187.418	11.449.797.634.764

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.531.462.789.980	9.619.639.400.305
310	I. Nợ ngắn hạn		10.905.143.860.481	8.885.588.965.756
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	2.895.178.806.873	2.046.992.169.043
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.438.432.219.242	2.531.258.159.047
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	266.291.398.347	90.812.086.459
314	4. Phải trả người lao động		622.713.443.238	342.806.170.186
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.321.255.488.949	1.095.978.823.267
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		10.181.988.608	1.989.243.455
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	58.506.774.788	44.833.619.131
320	8. Vay ngắn hạn	22	4.279.478.482.724	2.719.542.448.579
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		841.516.529	45.662.855
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.263.741.183	11.330.583.734
330	II. Nợ dài hạn		626.318.929.499	734.050.434.549
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	-	98.848.554.585
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	38.683.845.032	6.737.844.644
338	3. Vay dài hạn	22	333.837.888.168	433.857.834.146
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	85.754.816.265	80.736.193.428
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	168.042.380.034	113.870.007.746
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.466.961.397.438	1.830.158.234.459
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.466.961.397.438	1.830.158.234.459
411	1. Vốn cổ phần	24.1	1.298.507.570.000	954.464.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.298.507.570.000	954.464.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	30.494.112.981	30.494.112.981
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	24.1	47.125.000	47.125.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	96.441.884.861	96.298.969.784
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	823.017.187.451	535.241.569.478
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		56.151.604.337	8.226.623.851
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		766.865.583.114	527.014.945.627
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		218.453.517.145	213.611.887.216
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.998.424.187.418	11.449.797.634.764

Lê Thị Phương Uyên
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc


Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	16.048.373.213.147	10.787.641.014.042
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(11.109.186.538)	(21.435.189.943)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	16.037.264.026.609	10.766.205.824.099
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(14.350.897.343.861)	(9.533.761.465.530)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.686.366.682.748	1.232.444.358.569
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	121.293.688.721	102.760.488.158
22	7. Chi phí tài chính	28	(268.727.869.192)	(152.732.246.167)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(265.822.089.374)	(145.159.759.539)
24	8. Lãi từ các công ty liên doanh, liên kết		26.196.587.194	3.920.176.597
25	9. Chi phí bán hàng	29	(58.208.763.869)	(104.804.100.935)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(473.090.910.198)	(377.610.472.158)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.033.829.415.404	703.978.204.064
31	12. Thu nhập khác	30	49.493.570.946	18.573.801.099
32	13. Chi phí khác	30	(9.596.444.900)	(7.279.920.311)
40	14. Lợi nhuận khác	30	39.897.126.046	11.293.880.788
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.073.726.541.450	715.272.084.852
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(221.249.815.969)	(98.981.437.954)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.1	8.033.330.239	(48.277.443.972)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		860.510.055.720	568.013.202.926
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		859.188.706.270	567.045.986.811
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.321.349.450	967.216.115
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	5.994	3.950
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	5.994	3.950


Lê Thị Phương Uyên
Người lập


Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng




Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.073.726.541.450	715.272.084.852
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	13, 14, 16	211.049.410.459	157.206.663.512
03	Dự phòng		106.745.515.538	163.724.974.346
04	(Lỗ) lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(17.485.155)	108.777.887
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(131.779.915.687)	(80.929.670.366)
06	Chi phí lãi vay	28	265.822.089.374	145.159.759.539
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.525.546.155.979	1.100.542.589.770
09	Tăng các khoản phải thu		(2.541.095.937.947)	(2.538.261.965.728)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		29.279.924.481	(64.749.364.423)
11	Tăng các khoản phải trả		568.603.422.984	2.293.750.929.863
12	Tăng chi phí trả trước		(181.670.150.569)	(58.976.358.215)
14	Tiền lãi vay đã trả		(254.198.913.926)	(142.180.746.543)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(150.062.361.165)	(75.767.242.599)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	14.590.146.226
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(91.468.569.795)	(199.727.655.838)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.095.066.429.958)	329.220.332.513
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(589.089.363.742)	(601.825.679.069)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		23.337.881.658	3.953.017.110
23	Tiền gửi tiết kiệm, chi cho vay		(82.053.998.245)	(454.850.633.774)
24	Tiền thu hồi cho vay		360.862.855.207	27.904.273.477
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(170.196.608.890)	(119.161.885.839)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.000.000.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		99.216.100.295	130.996.161.766
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(356.923.133.717)	(1.012.984.746.329)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		11.500.000.000	9.989.900.000
33	Tiền thu từ đi vay		8.839.585.812.199	6.338.434.823.665
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(7.379.669.724.032)	(5.231.455.046.003)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(96.778.631.833)	(9.887.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.374.637.456.334	1.107.082.177.662
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(77.352.107.341)	423.317.763.846
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		572.302.157.645	148.979.583.605
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		10.753.701	4.810.194
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	494.960.804.005	572.302.157.645

Lê Thị Phương Uyên
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, 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 các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2017, Công ty nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh Doanh Địa ốc Hòa Bình trở thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; kinh doanh bất động sản và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 8.896 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 6.188).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 11 công ty con trực tiếp và 7 công ty con gián tiếp như sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tình trạng</i>	<i>% sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,93
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Tỉnh Phú Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	Đang hoạt động	99,55
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	99,21
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	Đang hoạt động	100,00
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	Đang hoạt động	100,00
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Việt Ta	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Đang hoạt động	58,20
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	Đang hoạt động	74,67

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 11 công ty con trực tiếp và 7 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tình trạng</i>	<i>% sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất; và xây dựng nhà các loại	Đang hoạt động	98,93
Công ty Cổ phần Okamura Home Vietnam	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	50,54
Công ty TNHH Sàn Giao dịch Bất Động sản	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới và đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	98,93
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Tỉnh Long An	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	Đang hoạt động	97,87
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các dự án bất động sản	Đang hoạt động	98,93
Công ty Cổ phần Tiên Phát Sanyo Homes (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	49,95
Công ty Cổ phần Tiên Phát Tân Thuận (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	49,95
Công ty Cổ phần Interhouse LA	Tỉnh Long An	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Trước hoạt động	96,53
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Myanmar	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	Trước hoạt động	100,00
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; hoàn thiện công trình xây dựng; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản	Ngưng hoạt động	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Ngưng hoạt động	95,84

(i) Tập đoàn nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty con gián tiếp này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), 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).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT 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 tính thanh khoản cao có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Bất động sản tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, và hàng hóa khác	- 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 xây dựng chung có liên quan.
Thành phẩm	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

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, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 16 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	5 - 8 năm
Phần mềm máy tính	5 - 6 năm
Tài sản vô hình khác	5 - 10 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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 hợp nhất trong khoảng thời gian từ 3 tháng đến 36 tháng theo phương pháp đường thẳng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất trong thời hạn 50 năm. Khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê 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.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý vào ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý vào ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong trường hợp Công ty mua lợi ích của cổ đông không kiểm soát của công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ tương ứng với lợi ích của cổ đông không kiểm soát được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 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 Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.14 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) 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 Tập đoàn có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với tỷ lệ 0,5% doanh thu phát sinh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn ("VND") được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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 kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng tỷ theo giá mua và bán bình quân của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá bình quân trong năm; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Hợp đồng xây dựng

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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản, căn hộ và đất nền

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước đối với hoạt động cho thuê đất và hạ tầng liên quan nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ khác đã được cung cấp và hoàn thành.

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 Tập đoàn được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập hoặc lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.20 Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.21 Thông tin bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.915.820.978	2.704.153.949
Tiền gửi ngân hàng	408.855.594.706	336.106.205.490
Các khoản tương đương tiền (*)	83.189.388.321	233.491.798.206
TỔNG CỘNG	494.960.804.005	572.302.157.645

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất áp dụng.

Tiền gửi ngân hàng trị giá 15.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.3)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng.

5.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
Công ty TNHH Tiên Phát Đông Bắc	49,00	166.544.475.135	-	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven	47,92	53.006.995.179	47,92	53.006.995.179
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	47,82	53.562.399.640	47,82	38.792.916.188
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	42,53	32.933.996.873	42,38	24.793.095.054
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	46,93	21.073.772.552	-	-
TỔNG CỘNG		327.121.639.379		116.593.006.421

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như sau:

	VND
	<i>Công ty liên kết</i>
Giá gốc của khoản đầu tư	
Số đầu năm	127.249.427.360
Tăng trong năm	166.682.720.000
Tăng do thay đổi quyền sở hữu làm mất quyền kiểm soát trong công ty con	19.391.451.764
Số cuối năm	313.323.599.124
Lợi nhuận lũy kế sau đầu tư vào công ty liên kết	
Số đầu năm	(10.656.420.939)
Cổ tức được chia trong năm	(1.742.126.000)
Phân lãi từ công ty liên kết sau đầu tư trong năm	26.196.587.194
Số cuối năm	13.798.040.255
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	116.593.006.421
Số cuối năm	327.121.639.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

5.2 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc ("TPĐB") là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0314566452 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 8 năm 2017. TPĐB có trụ sở chính tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TPĐB là kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

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

Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt ("AVA"), trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy, là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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. AVA có trụ sở chính tại 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của AVA là sản xuất các cấu kiện kim loại và vật liệu xây dựng (cửa nhôm).

Trong năm 2017, AVA là công ty con của Tập đoàn, trong đó Tập đoàn nắm giữ 96% phần vốn chủ sở hữu. Vào ngày 10 tháng 4 năm 2017, AVA phát hành thêm 1.150.000 cổ phiếu mới với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu để tăng vốn thêm 11.500.000.000 VND cho các cổ đông khác. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong AVA giảm còn 46,93% và AVA từ công ty con trở thành công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

5.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bình An Plaza (i)	23.666.260.000	-	23.666.260.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình (ii) (*)	21.405.000.000	-	21.405.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá (iii) (*)	13.637.400.000	(4.797.184.086)	13.637.400.000	(3.156.070.239)
Công ty Cổ phần Jesco Asia (iv) (*)	4.185.000.000	-	4.185.000.000	-
Công ty TNHH Giải trí Thanh Long Communication	-	-	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>62.893.660.000</u>	<u>(4.797.184.086)</u>	<u>63.893.660.000</u>	<u>(3.156.070.239)</u>

(i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển Dự án khu chung cư Bình An Plaza tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ngày 19 tháng 12 năm 2007.

(ii) Đây là khoản đầu tư 10% vốn điều lệ của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình theo Hợp đồng Nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010.

(iii) Đây là giá trị khoản đầu tư 10,24% vốn điều lệ, tương đương 1.363.740 cổ phiếu, của Tập đoàn vào Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ ba số 1700547079 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16 tháng 2 năm 2017.

(iv) Đây là khoản đầu tư 6,15% vốn điều lệ của Tập đoàn 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 ngày 31 tháng 12 năm 2014.

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không thể thu thập các thông tin cần thiết và thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của cổ phiếu nắm giữ tại các công ty này do các cổ phiếu này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	3.205.966.556.740	2.250.997.933.525
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	19.044.264.656	-
TỔNG CỘNG	3.225.010.821.396	2.250.997.933.525
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(85.871.819.319)	(66.564.414.937)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.139.139.002.077	2.184.433.518.588

Phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.3).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(66.564.414.937)	(52.616.265.492)
Dự phòng trích lập trong năm	(65.572.728.421)	(20.376.023.252)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	46.124.859.853	6.427.873.807
Giảm do thay đổi quyền sở hữu trong công ty con	140.464.186	-
Số cuối năm	(85.871.819.319)	(66.564.414.937)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác (*)	1.017.897.755.750	1.415.143.694.695
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	41.609.446	56.526.758.626
TỔNG CỘNG	1.017.939.365.196	1.471.670.453.321
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(1.252.820.484)	(541.412.853)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.016.686.544.712	1.471.129.040.468

(*) Trả trước cho bên khác bao gồm các khoản thanh toán để mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng với số tiền là 565.941.888.609 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 445.192.848.489 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(541.412.853)	(10.196.875.616)
Dự phòng trích lập trong năm	(1.237.947.631)	(5.968.812.351)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	526.540.000	15.624.275.114
Số cuối năm	<u>(1.252.820.484)</u>	<u>(541.412.853)</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	4.673.209.010.823	2.903.898.691.610
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	472.014.635	-
TỔNG CỘNG	4.673.681.025.458	2.903.898.691.610
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(197.576.496.469)</u>	<u>(182.472.186.412)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>4.476.104.528.989</u>	<u>2.721.426.505.198</u>

Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22.1*).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(182.472.186.412)	(91.707.756.794)
Dự phòng trích lập trong năm	(109.498.841.560)	(132.018.100.810)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	94.394.531.503	41.253.671.192
Số cuối năm	<u>(197.576.496.469)</u>	<u>(182.472.186.412)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	33.340.763.584	38.219.842.019
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ</i>		
<i>Xây dựng Lắp đặt Cơ điện Vạn Long</i>	15.162.584.543	9.525.909.958
<i>Công ty TNHH Một Thành viên Thương</i>		
<i>mại Dịch vụ Kỹ thuật Lạnh Minh Phát</i>	5.871.296.037	4.306.722.222
<i>Phạm Thị Quốc Hương</i>	-	5.357.473.297
<i>Công ty Cổ phần Thương mại SB</i>	-	5.000.000.000
<i>Khác</i>	12.306.883.004	14.029.736.542
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.587.280.000	1.790.000.000
TỔNG CỘNG	41.928.043.584	40.009.842.019
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.580.000.000)	(2.500.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	39.348.043.584	37.509.842.019

Khoản cho bên khác vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay có kỳ hạn dưới một năm và hưởng lãi suất theo mức lãi suất từ 7,5%/năm đến 13,2%/năm.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(2.500.000.000)	(3.788.313.792)
Dự phòng trích lập trong năm	(80.000.000)	(389.520.143)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	1.677.833.935
Số cuối năm	(2.580.000.000)	(2.500.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ (*)	330.000.000.000	220.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	64.459.672.354	57.184.229.120
Lãi phải thu từ bên khác	34.684.052.656	22.400.135.056
Phải thu từ nhân viên	26.211.121.310	19.458.225.858
Lãi ngân hàng	25.736.710.756	23.200.370.553
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	8.796.868.623	17.952.269.648
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	42.264.471	5.463.990
Khác	67.553.030.306	27.708.647.564
	557.483.720.476	387.909.341.789
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(38.127.457.365)	(27.897.802.735)
GIÁ TRỊ THUẦN	519.356.263.111	360.011.539.054
Dài hạn		
Các khoản ký quỹ	29.451.992.624	25.259.641.505
Khác	2.156.987.623	2.042.373.091
	31.608.980.247	27.302.014.596
TỔNG CỘNG	550.965.243.358	387.313.553.650

(*) Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ và được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22.1 và 22.3*).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(27.897.802.735)	(5.672.325.677)
Dự phòng trích lập trong năm	(19.999.331.148)	(25.548.793.152)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	9.769.676.518	3.323.316.094
Số cuối năm	(38.127.457.365)	(27.897.802.735)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

10. NỢ QUÁ HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị		Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng Uyên Sang An	135.255.675.075	(87.545.197.489)	47.710.477.586	94.016.573.177	(69.270.185.399)	24.746.387.778
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quần Đới	55.690.224.534	(22.732.383.638)	32.957.840.896	13.849.642.828	(2.461.079.771)	11.388.563.057
Công ty Cổ phần May Lê Trực Khác	20.253.196.896 552.513.760.875	(12.323.727.993) (203.107.284.517)	7.929.468.903 349.406.476.358	19.279.730.080 305.474.673.370	(8.055.736.283) (200.188.815.484)	11.223.993.797 105.285.857.886
TỔNG CỘNG	763.712.857.380	(325.708.593.637)	438.004.263.743	432.620.619.455	(279.975.816.937)	152.644.802.518

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	617.152.109.779	-	856.869.396.242	-	
Trong đó:					
Công trình xây dựng	403.603.928.939	-	693.864.008.743	-	
Chi phí phát triển dự án bất động sản	109.320.397.763	-	108.825.256.676	-	
Chi phí phát triển khu dân cư	3.900.686.558	-	22.470.656.668	-	
Các dự án khác	100.327.096.519	-	31.709.474.155	-	
Nguyên vật liệu xây dựng	465.877.942.424	-	271.432.682.684	-	
Hàng hóa bất động sản để bán	75.166.223.967	-	73.529.870.786	(1.325.454.681)	
Thành phẩm	24.227.081.712	(14.086.845.148)	29.137.754.110	(7.687.136.720)	
Hàng hóa	10.690.484.397	(14.982.103)	6.152.237.950	(385.836.821)	
Hàng tồn kho khác	844.473.728	-	1.147.348.210	-	
TỔNG CỘNG	1.193.958.316.007	(14.101.827.251)	1.238.269.289.982	(9.398.428.222)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(9.398.428.222)	(3.745.175.618)
Dự phòng trích lập trong năm	(6.028.853.710)	(7.687.136.720)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.325.454.681	2.033.884.116
Số cuối năm	<u>(14.101.827.251)</u>	<u>(9.398.428.222)</u>

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	82.540.990.967	99.163.263.265
Phí bảo lãnh	2.617.923.861	4.264.153.664
Khác	26.560.439.785	7.715.324.968
	<u>111.719.354.613</u>	<u>111.142.741.897</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	161.955.934.147	90.206.787.303
Tiền thuê đất trả trước	115.382.715.876	5.721.768.439
Phí bảo lãnh	13.208.125.394	11.849.371.364
Chi phí môi giới, tiếp thị	8.372.169.222	30.850.448.464
Chi phí nhà mẫu dự án Lakeside	3.573.150.043	-
Khác	20.880.672.249	3.650.853.508
	<u>323.372.766.931</u>	<u>142.279.229.078</u>
TỔNG CỘNG	<u>435.092.121.544</u>	<u>253.421.970.975</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	44.896.866.270	1.441.955.995.497	35.266.806.451	14.101.115.228	1.536.220.783.446
Mua mới	4.425.111.293	524.435.891.698	17.041.036.910	4.234.847.080	550.136.886.981
Đầu tư XDCB hoàn thành	7.194.490.790	2.344.559.504	-	-	9.539.050.294
Thanh lý, nhượng bán	-	(78.423.637.786)	-	-	(78.423.637.786)
Giảm do thay đổi quyền sở hữu trong công ty con	(1.031.310.091)	(7.616.883.380)	(956.541.636)	-	(9.604.735.107)
Phân loại lại	-	-	-	(274.300.000)	(274.300.000)
Số cuối năm	55.485.158.262	1.882.695.925.533	51.351.301.725	18.061.662.308	2.007.594.047.828
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	554.664.710	77.573.068.636	5.563.420.343	4.426.188.861	88.117.342.550
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(6.586.185.589)	(465.894.178.415)	(13.938.539.554)	(7.774.350.586)	(494.193.254.144)
Khấu hao trong năm	(4.570.538.814)	(192.786.907.710)	(4.019.006.466)	(1.925.606.055)	(203.302.059.045)
Thanh lý, nhượng bán	-	64.021.350.186	-	-	64.021.350.186
Giảm do thay đổi quyền sở hữu trong công ty con	874.859.371	2.092.742.420	432.997.656	-	3.400.599.447
Phân loại lại	-	-	-	17.142.759	17.142.759
Số cuối năm	(10.281.865.032)	(592.566.993.519)	(17.524.548.364)	(9.682.813.882)	(630.056.220.797)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	38.310.680.681	976.061.817.082	21.328.266.897	6.326.764.642	1.042.027.529.302
Số cuối năm	45.203.293.230	1.290.128.932.014	33.826.753.361	8.378.848.426	1.377.537.827.031
<i>Trong đó:</i>					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22)	7.119.805.426	261.605.776.434	-	-	268.725.581.860

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số đầu năm	40.240.252.840	9.026.438.203	1.216.005.358	50.482.696.401
Mua mới		281.100.000		281.100.000
Phân loại lại	-	274.300.000	-	274.300.000
Giảm do thay đổi quyền sở hữu trong công ty con	(450.000.000)	-	-	(450.000.000)
Số cuối năm	<u>39.790.252.840</u>	<u>9.581.838.203</u>	<u>1.216.005.358</u>	<u>50.588.096.401</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.572.160.385	299.322.858	1.871.483.243
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	-	(5.424.328.167)	(852.782.250)	(6.277.110.417)
Hao mòn trong năm	-	(1.374.363.078)	(183.336.504)	(1.557.699.582)
Phân loại lại	-	(17.142.759)	-	(17.142.759)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(6.815.834.004)</u>	<u>(1.036.118.754)</u>	<u>(7.851.952.758)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>40.240.252.840</u>	<u>3.602.110.036</u>	<u>363.223.108</u>	<u>44.205.585.984</u>
Số cuối năm	<u>39.790.252.840</u>	<u>2.766.004.199</u>	<u>179.886.604</u>	<u>42.736.143.643</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22.1)</i>	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhà kho Long An	19.443.751.963	-
Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	17.751.247.058	16.445.864.899
Thiết bị đang lắp đặt	7.847.810.807	2.344.559.504
Dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	5.583.015.779	5.583.015.779
Khác	3.571.275.301	691.334.259
TỔNG CỘNG	<u>54.197.100.908</u>	<u>25.064.774.441</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	Giá trị
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>61.896.518.318</u>
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số đầu năm	(4.107.564.479)
Phân bổ trong năm	<u>(6.189.651.832)</u>
Số cuối năm	<u>(10.297.216.311)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>57.788.953.839</u>
Số cuối năm	<u>51.599.302.007</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	2.718.675.608.826	2.007.375.722.448
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng</i>	364.239.629.750	263.194.920.971
<i>Khác</i>	2.354.435.979.076	1.744.180.801.477
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>176.503.198.047</u>	<u>39.616.446.595</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.895.178.806.873</u>	<u>2.046.992.169.043</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bên khác trả tiền trước	1.436.974.952.374	2.531.258.159.047
<i>Ứng trước của hợp đồng xây dựng</i>	1.200.096.559.715	2.244.120.695.965
<i>Ứng trước của hợp đồng mua căn hộ</i>	230.186.090.537	270.506.712.358
<i>Ứng trước khác</i>	6.692.302.122	16.630.750.724
Bên liên quan trả tiền trước (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>1.457.266.868</u>	-
	<u>1.438.432.219.242</u>	<u>2.531.258.159.047</u>
Dài hạn		
Bên khác trả tiền trước	-	98.848.554.585
TỔNG CỘNG	<u>1.438.432.219.242</u>	<u>2.630.106.713.632</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.915.666.270	8.541.684.136	(10.813.889.974)	2.643.460.432
Thuế thu nhập cá nhân	496.434.813	-	(444.045.112)	52.389.701
TỔNG CỘNG	5.412.101.083	8.541.684.136	(11.257.935.086)	2.695.850.133
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.059.651.048	210.435.925.995	(143.582.935.106)	112.912.641.937
Thuế giá trị gia tăng	40.485.693.166	433.708.322.758	(326.167.317.322)	148.026.698.602
Thuế thu nhập cá nhân	2.241.933.771	39.710.841.303	(38.554.401.830)	3.398.373.244
Khác	2.024.808.474	25.928.108.475	(25.999.232.385)	1.953.684.564
TỔNG CỘNG	90.812.086.459	709.783.198.531	(534.303.886.643)	266.291.398.347

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	1.191.004.954.160	959.264.479.327
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	72.155.565.407	95.989.564.078
Chi phí lãi vay	17.395.359.656	5.772.184.208
Khác	40.699.609.726	34.952.595.654
TỔNG CỘNG	1.321.255.488.949	1.095.978.823.267
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	1.257.069.896.992	1.009.789.525.745
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	64.185.591.957	86.189.297.522

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thu hộ phí bảo trì các dự án	16.033.754.893	10.970.879.584
Các khoản ký quỹ, ký cược	12.906.232.895	7.463.223.685
Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	10.826.949.670	-
Cổ tức phải trả	669.008.065	1.562.561.065
Khác	18.070.829.265	24.836.954.797
	<u>58.506.774.788</u>	<u>44.833.619.131</u>
Dài hạn		
Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	26.359.949.011	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	12.252.070.198	6.737.844.644
Khác	71.825.823	-
	<u>38.683.845.032</u>	<u>6.737.844.644</u>
TỔNG CỘNG	<u>97.190.619.820</u>	<u>51.571.463.775</u>

22. CÁC KHOẢN VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	3.868.482.481.773	2.449.616.936.193
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	10.093.768.633	7.078.815.187
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	400.902.232.318	262.846.697.199
	<u>4.279.478.482.724</u>	<u>2.719.542.448.579</u>
Dài hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	333.837.888.168	433.857.834.146
TỔNG CỘNG	<u>4.613.316.370.892</u>	<u>3.153.400.282.725</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 6.1, 7, 9, 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1.250.668.895.260	Từ ngày 3 tháng 2 năm 2018 đến ngày 7 tháng 5 năm 2018	Lãi suất cơ bản cộng 3,5%/năm	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.225.437.903.838	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2018 đến ngày 11 tháng 6 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	494.481.481.196	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2018 đến 30 tháng 4 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TNHH Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội	275.379.125.697	Từ ngày 12 tháng 2 năm 2018 đến ngày 23 tháng 3 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	143.651.475.842	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2018 đến ngày 6 tháng 4 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh	94.990.552.070	Từ ngày 14 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 tháng 3 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TNHH một thành viên HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Hồ Chí Minh	93.905.740.929	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2018 đến ngày 27 tháng 5 năm 2018	Lãi suất cơ bản cộng 2%/năm	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	64.468.822.326	Từ ngày 30 tháng 4 năm 2018 đến ngày 29 tháng 6 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội	63.169.840.339	Từ ngày 9 tháng 3 năm 2018 đến ngày 27 tháng 12 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền tài sản từ các hợp đồng mua căn hộ thuộc dự án Riva Park

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 6.1, 7, 9, 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Quận 1	59.925.898.803	Từ ngày 6 tháng 4 năm 2018 đến ngày 18 tháng 4 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Nam Á	31.971.739.942	Từ ngày 9 tháng 3 năm 2018 đến ngày 27 tháng 3 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quận 1	21.681.160.000	Từ ngày 13 tháng 3 năm 2018 đến ngày 12 tháng 6 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Chí Minh	15.000.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền tài sản phát sinh từ các khoản đặt cọc cho các dự án mà ngân hàng đã tài trợ vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân - Chi nhánh Sài Gòn	11.762.081.009	Ngày 5 tháng 1 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền tài sản từ các hợp đồng mua căn hộ thuộc dự án Green Park
	3.395.497.316	Ngày 25 tháng 6 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền tài sản từ các hợp đồng mua căn hộ thuộc cao ốc SGCC
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Nguyễn Trãi	8.926.912.396	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2018 đến ngày 6 tháng 6 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
	4.921.090.000	Ngày 17 tháng 7 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thắng Lợi	4.744.264.810	Ngày 28 tháng 2 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>3.868.482.481.773</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngắn hạn từ bên khác

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Người cho vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Chi tiết tài sản đảm bảo
Các cá nhân	8.248.325.481	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 9 tháng 11 năm 2018	Từ 6,5 đến 10,0	Tin chấp
Nhân viên công ty	1.845.443.152	Không xác định	7,0	Tin chấp
TỔNG CỘNG	10.093.768.633			

22.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công tác xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6.1, 9 và 13)
<i>Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>				
Khoản vay 1	120.000.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền và lợi ích của khoản đặt cọc mua căn hộ Grand Riverside
Khoản vay 2	72.361.020.147	Ngày 25 tháng 12 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Các khoản phải thu, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ dự án Grand Riverside
Khoản vay 3	55.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2019 đến ngày 30 tháng 11 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Các khoản phải thu, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ dự án Penta View

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	192.361.020.147
Vay dài hạn	55.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

22.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công tác xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6.1, 9 và 13)
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1</i>				
Khoản vay 1	30.000.000.000	Ngày 17 tháng 8 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 2	28.420.990.530	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2018 đến ngày 21 tháng 4 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 3	25.262.995.800	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2018 đến ngày 1 tháng 11 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 4	24.080.925.246	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2018 đến ngày 9 tháng 3 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 5	20.782.522.370	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2018 đến ngày 30 tháng 8 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 6	15.444.287.873	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2018 đến ngày 18 tháng 4 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 7	9.240.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2018 đến ngày 22 tháng 7 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 8	7.411.727.055	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2018 đến ngày 21 tháng 9 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 9	6.935.107.441	Ngày 14 tháng 11 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 10	3.445.977.832	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2018 đến ngày 8 tháng 11 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	32.444.000.000
Vay dài hạn	138.580.534.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

22.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6.1, 9 và 13)
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>				
Khoản vay 1	152.643.171.670	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2018 đến ngày 3 tháng 6 năm 2020	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	61.057.268.676			
<i>Vay dài hạn</i>	91.585.902.994			
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn</i>				
Khoản vay 1	63.777.402.395	Ngày 16 tháng 12 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tài sản hình thành từ dự án The Ascent
Khoản vay 2	32.234.541.100	Ngày 21 tháng 9 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền và lợi ích của khoản đặt cọc mua căn hộ Soho Riverview
Khoản vay 3	10.000.000.000	Ngày 5 tháng 10 năm 2018	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tiền gửi ngân hàng
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	106.011.943.495			
<i>Vay dài hạn</i>	-			
<i>Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu</i>				
Khoản vay 1	27.621.644.764	Từ ngày 30 tháng 4 năm 2018 đến ngày 30 tháng 10 năm 2027	Lãi suất của khoản tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 4%/năm	Tài sản hình thành từ nhà xưởng
Khoản vay 2	4.765.806.263	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2018 đến ngày 30 tháng 4 năm 2022	Lãi suất của khoản tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 4%/năm	Tài sản hình thành từ nhà xưởng
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	2.700.000.000			
<i>Vay dài hạn</i>	29.687.451.027			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

22.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6.1, 9 và 13)
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>				
Khoản vay 1	25.312.000.000	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2018 đến ngày 23 tháng 12 năm 2021	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	6.328.000.000			
<i>Vay dài hạn</i>	18.984.000.000			

TỔNG CỘNG 734.740.120.486

Trong đó:
*Vay dài hạn
đến hạn trả* 400.902.232.318
Vay dài hạn 333.837.888.168

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	143.567.482.994	93.370.251.610
Dự phòng trợ cấp thôi việc	24.474.897.040	20.499.756.136
TỔNG CỘNG	<u><u>168.042.380.034</u></u>	<u><u>113.870.007.746</u></u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	755.598.370.000	106.043.322.981	55.562.500	96.233.122.810	115.201.826.316	1.073.132.204.607
Phát hành cổ phiếu	198.866.200.000	(75.549.210.000)	-	-	(113.327.090.000)	9.989.900.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	567.045.986.811	567.045.986.811
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(61.763.623.600)	(61.763.623.600)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	65.846.974	(65.846.974)	-
Thủ lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(1.794.000.016)	(1.794.000.016)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	(8.437.500)	-	-	(8.437.500)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của các công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	29.944.316.941	29.944.316.941
Số cuối năm	954.464.570.000	30.494.112.981	47.125.000	96.298.969.784	535.241.569.478	1.616.546.347.243
Năm nay						
Số đầu năm	954.464.570.000	30.494.112.981	47.125.000	96.298.969.784	535.241.569.478	1.616.546.347.243
Phát hành cổ phiếu (*)	10.000.000.000	-	-	-	-	10.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	859.188.706.270	859.188.706.270
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	334.043.000.000	-	-	-	(334.043.000.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(95.446.457.000)	(95.446.457.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	142.915.077	(142.915.077)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(85.328.682.441)	(85.328.682.441)
Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	-	-	-	-	(44.299.598.681)	(44.299.598.681)
Thủ lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(5.216.367.910)	(5.216.367.910)
Khác	-	-	-	-	(6.936.067.188)	(6.936.067.188)
Số cuối năm	1.298.507.570.000	30.494.112.981	47.125.000	96.441.884.861	823.017.187.451	2.248.507.880.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty đã phát hành 33.404.300 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu. Việc phát hành trên theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHCĐ.HBC ngày 26 tháng 4 năm 2017, và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 07/2017/NQ-HĐQT.HBC ngày 8 tháng 5 năm 2017. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 954.464.570.000 VND lên 1.288.507.570.000 VND. Vào ngày 14 tháng 9 năm 2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần.

Ngoài ra, vào ngày 29 tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 1.000.000 cổ phiếu 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 giá bán là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành trên theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHCĐ.HBC ngày 26 tháng 4 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2017/NQ-HĐQT.HBC ngày 24 tháng 8 năm 2017. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 1.288.507.570.000 VND lên 1.298.507.570.000 VND. Vào ngày 22 tháng 12 năm 2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần.

(**) Trong năm, Tập đoàn đã tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi với số tiền là 85.328.682.441 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Vốn góp đầu năm	954.464.570.000	755.598.370.000
Tăng trong năm	<u>344.043.000.000</u>	<u>198.866.200.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>1.298.507.570.000</u>	<u>954.464.570.000</u>
Cổ tức		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	334.043.000.000	113.327.090.000
Cổ tức phải trả bằng tiền	95.446.457.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	(95.377.510.000)	-

24.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	(cổ phiếu)	(cổ phiếu)
Cổ phiếu được phép phát hành	129.850.757	95.446.457
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	129.850.757	95.446.457
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	129.850.757	95.446.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đồng của Công ty (VND)	859.186.374.864	567.045.986.811
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	<u>(85.328.682.441)</u>	<u>(61.763.623.600)</u>
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đồng của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	773.857.692.423	505.282.363.211
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu) (**)	129.108.291	127.917.454
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	5.994	3.950

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi trị giá 85.328.682.441 VND được tạm trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 33.404.300 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức chia cổ tức bằng cổ phiếu như được trình bày trên Thuyết minh số 25.1.

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	16.048.373.213.147	10.787.641.014.042
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	15.007.992.066.235	9.269.552.134.872
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản, căn hộ và đất nền	916.590.747.925	1.097.842.256.047
Doanh thu bán hàng hóa	50.095.486.839	17.218.638.233
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	319.368.320	320.133.804.968
Khác	73.375.543.828	82.894.179.922
Giảm giá hàng bán	<u>(11.109.186.538)</u>	<u>(21.435.189.943)</u>
Doanh thu thuần	<u>16.037.264.026.609</u>	<u>10.766.205.824.099</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	14.996.882.879.697	9.249.364.508.929
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản, căn hộ và đất nền	916.590.747.925	1.097.842.256.047
Doanh thu bán hàng hóa	50.095.486.839	17.218.638.233
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	319.368.320	320.132.566.918
Khác	73.375.543.828	82.894.179.922

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	11.299.518.616.940	6.453.108.649.117
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	<u>3.697.364.262.757</u>	<u>2.796.255.859.812</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.996.882.879.697</u>	<u>9.249.364.508.929</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	16.430.304.813.697	7.721.126.331.479

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	95.670.311.935	89.981.488.882
Chiết khấu thanh toán	10.534.323.734	-
Cổ tức được chia	977.422.500	750.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	464.200.006	2.081.538.454
Lãi do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản mục đầu tư vào công ty liên kết	-	5.327.520.630
Thu nhập từ thanh lý công ty con	-	3.180.129.818
Khác	<u>13.647.430.546</u>	<u>1.439.810.374</u>
TỔNG CỘNG	<u>121.293.688.721</u>	<u>102.760.488.158</u>

27. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	13.476.051.187.613	8.409.152.324.436
Giá vốn hàng hóa bất động sản, căn hộ và đất nền	762.750.501.997	869.530.580.947
Giá vốn hàng hóa	40.382.059.368	27.334.539.335
Giá vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng	259.942.800	152.094.713.215
Khác	<u>71.453.652.083</u>	<u>75.649.307.597</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.350.897.343.861</u>	<u>9.533.761.465.530</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	265.822.089.374	145.159.759.539
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	1.641.113.847	3.077.679.563
Khác	1.264.665.971	4.494.807.065
TỔNG CỘNG	<u>268.727.869.192</u>	<u>152.732.246.167</u>

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	58.208.763.869	104.804.100.935
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.265.853.248	36.815.110.166
Chi phí nhân viên	15.292.754.412	25.978.878.766
Chi phí môi giới	3.827.642.916	32.150.792.664
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	366.931.566	240.000.000
Khác	11.455.581.727	9.619.319.339
Chi phí quản lý doanh nghiệp	473.090.910.198	377.610.472.158
Chi phí nhân viên	256.843.200.535	163.275.428.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.079.036.809	63.327.205.480
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	61.980.615.709	115.994.279.566
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11.944.690.189	10.038.645.214
Khác	53.243.366.956	24.974.913.170
TỔNG CỘNG	<u>531.299.674.067</u>	<u>482.414.573.093</u>

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	49.493.570.946	18.573.801.099
Lãi chậm thanh toán	23.378.875.107	5.371.448.628
Lãi từ thanh lý công cụ, dụng cụ	8.935.594.058	4.148.484.705
Tiền đặt cọc nhận được do khách hàng hủy hợp đồng	3.005.327.412	1.788.807.313
Thu từ bảo hiểm	2.000.000.000	-
Khác	12.173.774.369	7.265.060.453
Chi phí khác	(9.596.444.900)	(7.279.920.311)
Tiền phạt	(7.251.687.202)	-
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	(2.121.995.113)
Khác	(2.344.757.698)	(5.157.925.198)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>39.897.126.046</u>	<u>11.293.880.788</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	213.448.286.558	98.862.685.931
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	7.801.529.411	118.752.023
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(8.033.330.239)</u>	<u>48.277.443.972</u>
TỔNG CỘNG	<u>213.216.485.730</u>	<u>147.258.881.926</u>

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.073.726.541.450	715.272.084.852
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	214.745.308.290	143.054.416.970
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi từ các công ty con	3.061.812.463	7.029.207.521
Phân bổ lợi thế thương mại	1.237.930.366	821.512.896
Chi phí không được trừ	2.361.874.346	221.120.906
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	7.801.529.411	118.752.023
Lỗi mang sang từ các năm trước	<u>(3.411.029.263)</u>	<u>(3.692.447.649)</u>
Lãi được chia từ các công ty liên kết, liên doanh	<u>(5.239.317.439)</u>	<u>(784.035.319)</u>
Thu nhập từ cổ tức	<u>(195.484.500)</u>	<u>(150.000.000)</u>
Điều chỉnh do hợp nhất	<u>(7.146.137.944)</u>	<u>640.354.578</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>213.216.485.730</u>	<u>147.258.881.926</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.764.589.899	5.304.979.531	(1.540.389.632)	(3.678.873.032)
Lỗi năm trước chuyển sang của các công ty con	14.510.833.142	12.234.726.716	2.276.106.426	1.620.612.225
Chi phí dự án chưa ghi nhận doanh thu	10.302.110.284	-	10.302.110.284	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.874.741.133	4.010.340.467	864.400.666	258.089.362
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.712.984.613	1.584.582.834	1.128.401.779	1.537.427.344
Thanh lý công ty con	-	-	40.378.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	28.432.963	47.487.410	(19.054.447)	26.546.648
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-	-	61.246.159
	36.193.692.034	23.182.116.958	13.051.953.076	(174.951.294)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	(31.342.497.316)	(29.734.380.735)	(1.608.116.581)	(13.135.293.552)
Thu nhập chưa tính thuế từ hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng	(54.412.318.949)	(51.001.812.693)	(3.410.506.256)	(34.967.199.126)
	(85.754.816.265)	(80.736.193.428)	(5.018.622.837)	(48.102.492.678)
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			8.033.330.239	(48.277.443.972)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

32. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	302.261.156.245	144.584.177.791
		Cho vay	16.600.000.000	5.100.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	1.742.126.000	-
		Phạt chậm thanh toán	675.098.854	-
		Cung cấp dịch vụ	280.092.800	59.925.000
		Lãi cho vay	75.700.237	26.190.108
		Góp vốn	-	17.421.260.000
		Khác	769.909.810	592.204.538
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết (trước đây là công ty con)	Chi phí thầu phụ	79.493.206.244	-
		Mượn tiền	5.000.000.000	-
		Cho vay	4.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.065.017.678	-
		Lãi cho vay	44.658.907	-
		Thu khác	265.238.274	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Phí tư vấn	618.181.819	-
		Góp vốn	80.000.000	-
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	335.000.000.000	-
		Góp vốn	165.402.720.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Chuyển nhượng dự án	18.834.790.500	-	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết (trước đây là công ty con)	Cung cấp dịch vụ	161.773.436	-	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	47.700.720	-	
			<u>19.044.264.656</u>	<u>-</u>	
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết (trước đây là công ty con)	Chi phí thầu phụ	41.609.446	-	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	-	56.526.758.626	
			<u>41.609.446</u>	<u>56.526.758.626</u>	
<i>Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng</i>					
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết (trước đây là công ty con)	Cung cấp dịch vụ	472.014.635	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Ông Lê Quốc Duy	Bên liên quan	Cho vay	5.992.960.000	895.000.000	
Ông Lê Việt Hùng	Bên liên quan	Cho vay	2.594.320.000	895.000.000	
			8.587.280.000	1.790.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi trả hộ	-	5.463.990	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi trả hộ	31.324.471	-	
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Chi trả hộ	10.940.000	-	
			42.264.471	5.463.990	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	45.000.000	-	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	1.412.266.868	-	
			1.457.266.868	-	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	37.554.586.181	39.616.446.595	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	138.748.611.866	-	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	200.000.000	-	
			176.503.198.047	39.616.446.595	
Chi phí phải trả ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	59.222.841.462	86.189.297.522	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	4.962.750.495	-	
			64.185.591.957	86.189.297.522	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Các giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>31.679.233.208</u>	<u>21.435.563.160</u>

33. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	71.753.282.529	61.611.314.763
Từ 1 đến 5 năm	268.756.955.968	216.329.976.572
Trên 5 năm	323.053.236.431	177.331.334.310
TỔNG CỘNG	<u>663.563.474.928</u>	<u>455.272.625.645</u>

Các cam kết thực hiện công trình xây dựng

Tập đoàn cam kết cung cấp các dịch vụ xây dựng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 trị giá 17.480.384.218.428 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 18.275.077.364.804 VND).

34. CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	45.312	17.343,83

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Tập đoàn được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ và bao gồm các bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Xây dựng: cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản bao gồm:
 - Căn hộ và đất nền: bán căn hộ và đất nền;
 - Kinh doanh cơ sở hạ tầng: cho thuê đất và hạ tầng trong khu công nghiệp; và
 - Hàng hóa bất động sản: mua bán dự án bất động sản.
- Thương mại và dịch vụ khác: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và sản phẩm trang trí nội thất; cung cấp dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất và các dịch vụ khác.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Tập đoàn chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm nay	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Loại trừ	Tổng cộng
<i>Doanh thu</i>					VND
Từ khách hàng bên ngoài	14.996.882.879.697	916.910.116.245	123.471.030.667	-	16.037.264.026.609
Giữa các bộ phận	167.154.143.400	184.497.180.000	1.685.198.301.729	(2.036.849.625.129)	-
Tổng cộng	15.164.037.023.097	1.101.407.296.245	1.808.669.332.396	(2.036.849.625.129)	16.037.264.026.609
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	1.520.831.692.084	153.899.671.448	11.635.319.216	-	1.686.366.682.748
Chi phí không phân bổ					(491.402.548.021)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					1.194.964.134.727
Thu nhập tài chính					121.293.688.721
Chi phí tài chính					(268.727.869.192)
Lãi từ công ty liên kết					26.196.587.194
Lợi nhuận trước thuế					1.073.726.541.450
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(221.249.815.969)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					8.033.330.239
Lợi nhuận sau thuế trong năm					860.510.055.720
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	10.842.946.029.882	929.367.182.456	939.666.731.626	-	12.711.979.943.964
Tiền và tương đương tiền của Tập đoàn					494.960.804.005
Đầu tư vào công ty liên kết					327.121.639.379
Tài sản không phân bổ					464.361.800.070
Tổng tài sản					13.998.424.187.418
Nợ phải trả của bộ phận	(10.222.657.169.323)	(943.569.761.316)	(341.939.025.507)	-	(11.508.165.956.146)
Nợ phải trả không phân bổ					(23.296.833.834)
Tổng nợ phải trả					(11.531.462.789.980)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at and for the year ended 31 December 2017

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

VND

Năm trước	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Loại trừ	Tổng cộng
<i>Doanh thu</i>					
Từ khách hàng bên ngoài	9.249.364.508.929	1.416.728.497.015	100.112.818.155	-	10.766.205.824.099
Giữa các bộ phận	512.297.440.194	-	1.117.921.676.346	(1.630.219.116.540)	-
Tổng cộng	9.761.661.949.123	1.416.728.497.015	1.218.034.494.501	(1.630.219.116.540)	10.766.205.824.099
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	840.212.184.493	395.103.202.853	(2.871.028.777)	-	1.232.444.358.569
Chi phí không phân bổ					(471.120.692.305)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					761.323.666.264
Thu nhập tài chính					102.760.488.158
Chi phí tài chính					(152.732.246.167)
Lãi từ công ty liên kết					3.920.176.597
Lợi nhuận trước thuế					715.272.084.852
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(98.981.437.954)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(48.277.443.972)
Lợi nhuận sau thuế trong năm					568.013.202.926
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	9.376.098.839.412	1.551.682.121.180	659.453.728.788	-	11.587.234.689.380
Tiền và tương đương tiền của Tập đoàn					572.302.157.645
Đầu tư vào công ty liên kết					116.593.006.421
Tài sản không phân bổ					(826.332.218.682)
Tổng tài sản					11.449.797.634.764
Nợ phải trả của bộ phận					(10.535.402.837.195)
Nợ phải trả không phân bổ					915.763.436.890
Tổng nợ phải trả					(9.619.639.400.305)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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



Lê Thị Phương Uyên
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

