

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 56

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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 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 Ignatius Joe Budiman	Thành viên	
Ông Phan Ngọc Thạnh	Thành viên	
Ông Trương Quang Nhật	Thành viên	
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	
Ông Hà Vũ Hoàng	Thành viên	từ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2017
Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên	
Ông Phan Văn Trường	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Hoàng Tùng Thiện	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Việt Hùng	Thành viên
Bà Cao Thị Diễm Châu	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 2016, 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 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 Viết Hải
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

Số tham chiếu: 60933601/18591343-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của 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 10 tháng 4 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2016, 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: 0426-2013-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.899.968.348.445	6.146.399.711.936
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	572.302.157.645	148.979.583.605
111	1. Tiền		338.810.359.439	143.979.583.605
112	2. Các khoản tương đương tiền		233.491.798.206	5.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.198.069.642.060	799.677.260.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	1.198.069.642.060	799.677.260.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.774.510.445.327	4.212.399.847.452
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.250.997.933.525	1.037.542.739.968
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.471.670.453.321	1.134.346.838.365
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	2.903.898.691.610	2.049.623.726.887
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	40.009.842.019	33.476.000.245
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	10	387.909.341.789	121.392.079.358
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(279.975.816.937)	(163.981.537.371)
140	IV. Hàng tồn kho	12	1.228.870.861.760	923.006.622.938
141	1. Hàng tồn kho		1.238.269.289.982	926.751.798.556
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.398.428.222)	(3.745.175.618)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		126.215.241.653	62.336.397.941
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	111.142.741.897	37.327.660.276
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.660.398.673	24.662.239.349
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	5.412.101.083	346.498.316

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.549.829.286.319	1.144.831.671.703
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		37.950.500.535	9.445.287.695
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		10.648.485.939	173.200.250
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	27.302.014.596	9.272.087.445
220	II. Tài sản cố định		1.086.233.115.286	638.268.877.643
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	1.042.027.529.302	629.551.231.468
222	Nguyên giá		1.536.220.783.446	992.004.025.547
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(494.193.254.144)	(362.452.794.079)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	44.205.585.984	8.717.646.175
228	Nguyên giá		50.482.696.401	13.692.756.401
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.277.110.417)	(4.975.110.226)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		25.064.774.441	41.857.261.831
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	25.064.774.441	41.857.261.831
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		177.330.596.182	276.026.300.765
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	6.2	116.593.006.421	221.120.717.962
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.3	63.893.660.000	52.707.391.419
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.3	(3.156.070.239)	(78.390.676)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	-	2.276.582.060
260	V. Tài sản dài hạn khác		223.250.299.875	179.233.943.769
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	142.279.229.078	155.876.875.517
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	23.182.116.958	23.357.068.252
269	3. Lợi thế thương mại	17	57.788.953.839	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.449.797.634.764	7.291.231.383.639

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.619.639.400.305	6.216.829.558.988
310	I. Nợ ngắn hạn		8.885.588.965.756	5.805.732.889.873
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.046.992.169.043	1.229.271.354.767
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.531.258.159.047	1.709.099.654.433
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	90.812.086.459	36.857.021.259
314	4. Phải trả người lao động		342.806.170.186	191.475.539.625
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.095.978.823.267	618.167.042.988
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.989.243.455	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	44.833.619.131	129.908.533.244
320	8. Vay ngắn hạn	23	2.719.542.448.579	1.890.230.703.346
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		45.662.855	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.330.583.734	723.040.211
330	II. Nợ dài hạn		734.050.434.549	411.096.669.115
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	98.848.554.585	157.439.294.003
337	2. Phải trả dài hạn khác		6.737.844.644	5.952.578.224
338	3. Vay dài hạn	23	433.857.834.146	156.189.801.717
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	80.736.193.428	16.599.087.183
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	113.870.007.746	74.915.907.988
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.830.158.234.459	1.074.401.824.651
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.830.158.234.459	1.074.401.824.651
411	1. Vốn cổ phần	25.1	954.464.570.000	755.598.370.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		954.464.570.000	755.598.370.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	25.1	30.494.112.981	106.043.322.981
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	25.1	47.125.000	55.562.500
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	96.298.969.784	96.233.122.810
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	535.241.569.478	115.201.826.316
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		8.226.623.851	48.355.988.197
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		527.014.945.627	66.845.838.119
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		213.611.887.216	1.269.620.044
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.449.797.634.764	7.291.231.383.639


Lê Thị Phương Uyên
Người lập


Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng


Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	10.787.641.014.042	5.132.816.941.833
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(21.435.189.943)	(54.789.692.545)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	10.766.205.824.099	5.078.027.249.288
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(9.533.761.465.530)	(4.782.335.530.311)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.232.444.358.569	295.691.718.977
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	102.760.488.158	87.206.752.356
22	7. Chi phí tài chính	29	(152.732.246.167)	(131.664.657.631)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(145.159.759.539)	(129.763.438.392)
24	8. Lãi từ các công ty liên doanh, liên kết		3.920.176.597	7.920.467.949
25	9. Chi phí bán hàng	30	(104.804.100.935)	(25.811.016.365)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(377.610.472.158)	(119.760.427.181)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		703.978.204.064	113.582.838.105
31	12. Thu nhập khác	31	18.573.801.099	29.781.451.767
32	13. Chi phí khác	31	(7.279.920.311)	(22.897.800.545)
40	14. Lợi nhuận khác	31	11.293.880.788	6.883.651.222
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		715.272.084.852	120.466.489.327
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(98.981.437.954)	(37.308.305.627)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.1	(48.277.443.972)	(322.960.454)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		568.013.202.926	82.835.223.246
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		567.045.986.811	83.473.544.889
62	20. Lãi (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		967.216.115	(638.321.643)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	5.346	727
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	5.346	727



Lê Thị Phương Uyên
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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		715.272.084.852	120.466.489.327
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	14, 15, 17	157.206.663.512	95.597.202.382
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		163.724.974.346	(34.306.080.987)
04	Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		108.777.887	135.631.177
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(80.929.670.366)	(89.676.164.974)
06	Chi phí lãi vay	29	145.159.759.539	129.763.438.392
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.100.542.589.770	221.980.515.317
09	Tăng các khoản phải thu		(2.538.261.965.728)	(947.097.394.519)
10	Tăng hàng tồn kho		(64.749.364.423)	(356.818.039.196)
11	Tăng các khoản phải trả		2.293.750.929.863	1.381.313.332.219
12	Tăng chi phí trả trước		(58.976.358.215)	(107.762.903.501)
14	Tiền lãi vay đã trả		(142.180.746.543)	(132.049.580.373)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(75.767.242.599)	(38.095.548.900)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		14.590.146.226	13.786.724.495
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(199.727.655.838)	(67.512.772.879)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		329.220.332.513	(32.255.667.337)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(601.825.679.069)	(373.874.242.875)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		3.953.017.110	7.918.715.237
23	Tiền gửi tiết kiệm, chi cho vay		(454.850.633.774)	(325.527.919.687)
24	Tiền thu hồi cho vay		27.904.273.477	350.909.156.550
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(119.161.885.839)	(5.267.540.327)
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		130.996.161.766	35.818.424.189
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.012.984.746.329)	(310.023.406.913)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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		9.989.900.000	9.818.300.000
32	Tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	87.011.482.757
33	Tiền thu từ đi vay		6.338.434.823.665	4.135.981.012.280
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.231.455.046.003)	(4.006.530.817.294)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(9.887.500.000)	(85.985.657.475)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.107.082.177.662	140.294.320.268
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		423.317.763.846	(201.984.753.982)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		148.979.583.605	350.924.944.311
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.810.194	39.393.276
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	572.302.157.645	148.979.583.605

Lê Thị Phương Uyên
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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 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 2016 là 6.188 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 5.299).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 18 công ty con 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	99,85
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	98,96
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 Xây dựng Anh Huy	Thành phố Hồ Chí Minh	Trang trí nội thất; sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm); san lấp mặt bằng và mua bán vật tư xây dựng	Đang hoạt động	96,00
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 18 công ty con 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 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 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến 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	98,85
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	58,91
Công ty TNHH Sàn Giao dịch Bất Động sản	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới và đầu giá bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	98,85
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	99,14
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	49,91
Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	49,91
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 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 2016

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 khác 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 2016.

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 2016

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. |
| Hàng hóa bất động sản để bán | - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh. |

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 2016

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 2016

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 6 đến 36 tháng theo phương pháp đường thẳng.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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)

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.

Trong trường hợp mua công ty con mà công ty con này không phải là doanh nghiệp kinh doanh thì giao dịch được xem là mua tài sản và khi đó những tài sản mua và các khoản nợ phải trả gánh chịu được xác định cụ thể và ghi nhận. Giá mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả được xác định cụ thể trên cơ sở giá trị hợp lý vào ngày mua. Các nghiệp vụ và giao dịch này không làm phát sinh lợi thế thương mại.

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 cần 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.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên doanh sau khi liên doanh. 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 doanh sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên doanh 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 liên doanh của các quỹ của công ty liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên doanh được cần trừ vào giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

98
C. TY
PH
D
H
N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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; 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 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 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.

3.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.19 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 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

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ được bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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.

Trong hợp thời gian cho thuê chiếm dưới 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản hoặc không thỏa mãn các điều kiện nêu trên, Tập đoàn thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bất động sản phân lô bán nền

Đối với trường hợp doanh thu bất động sản phân lô bán nền nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; và
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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 kỳ kế toán 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.

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. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Thành lập mới Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes (trước đây là Công ty Cổ phần Tiến Phát Nam Sài Gòn)

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát ("TAREI"), là công ty con của Công ty, tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tiến Phát Nam Sài Gòn ("TPSSI"). Trong đó, TAREI nắm giữ 663.660 cổ phiếu tương đương với 99% quyền sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313635632 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động chính của TPSSI là kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản.

Vào ngày 1 tháng 4 năm 2016, TPSSI đã phát hành thêm 615.000 cổ phiếu cho Sanyo Homes Corporation, một cổ đông mới, với giá phát hành là 206.598 VND/cổ phiếu; dẫn đến tỷ lệ sở hữu của TAREI trong TPSSI đã giảm từ 99% xuống còn 50,49%. Theo đó, giá trị tăng thêm trong giá trị tài sản thuần của TPSSI trị giá 15.254.117.517 VND đã được Tập đoàn ghi nhận như là một khoản tăng thêm trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 25.1*).

TPSSI đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 4 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.2 Mua công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình

Trong năm, Công ty đã mua thêm 7.330.000 cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng Hòa Bình ("HBI"), là công ty liên kết hiện hữu của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 49%, từ Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR, với giá mua là 109.950.000.000 VND theo Thỏa thuận mua bán cổ phần ngày 3 tháng 3 năm 2016. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong HBI đã tăng từ 49% lên 97,87%.

HBI 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 5003000324 do Sở KH & ĐT Tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 3 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Văn phòng của HBI có trụ sở tại Ấp 7, Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An. Hoạt động chính của HBI là đầu tư và xây dựng khu công nghiệp.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản thuần của HBI. Do đó, ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất đang được dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tạm thời được xác định bằng giá trị ghi sổ tại ngày mua, như được trình bày dưới đây:

*Giá trị hợp lý
được xác định tạm thời
ghi nhận tại ngày mua*

VND

Tài sản	
Tiền	98.174.651.036
Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.247.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	18.085.799.234
Hàng tồn kho	230.404.490.639
Tài sản ngắn hạn khác	2.309.624.724
Phải thu dài hạn khách hàng	17.965.473.631
Tài sản cố định hữu hình	4.954.104.992
Chi phí trả trước dài hạn	1.241.076.967
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	(193.055.034.907)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(16.003.932.043)
Tổng tài sản thuần	184.323.254.273
Cổ đông không kiểm soát	(3.932.229.424)
Phần tài sản thuần mua thêm	180.391.024.849
Giá trị khoản đầu tư đến trước ngày mua thêm	(90.318.394.594)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	19.877.369.745
Giá phí hợp nhất kinh doanh	109.950.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.3 Mua Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Ngày Mới

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2016, Công ty và TAREI đã mua toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Ngày Mới ("SGND"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, từ các thành viên hiện hữu của SGND, trong đó Công ty và TAREI nắm giữ tương ứng 62,37% và 37,63% tỷ lệ sở hữu trong SGND. Theo đó, Tập đoàn nắm giữ 99,57% tỷ lệ sở hữu trong SGND.

SGND là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309478465 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 10 năm 2009, đã điều chỉnh. Hoạt động chính của SGND là đầu tư dự án tên 1C Tôn Thất Thuyết tại Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản thuần của SGND. Do đó, ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất đang được dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tạm thời được xác định bằng giá trị ghi sổ tại ngày mua, như được trình bày dưới đây:

	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời ghi nhận tại ngày mua</i>
	VND
Tài sản	
Tiền	8.229.048.304
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	757.125.996
Phải thu ngắn hạn khác	35.000.000.000
Hàng tồn kho	16.363.636.364
Tài sản cố định hữu hình	314.267.703
Nợ phải trả	
Phải trả ngắn hạn khác	(9.090.909.091)
Tổng tài sản thuần	51.573.169.276
Cổ đông không kiểm soát	(592.317.849)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	42.019.148.573
Giá phí hợp nhất kinh doanh	93.000.000.000

Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, TAREI đã góp thêm 77.000.000.000 VND vốn điều lệ vào SGND, làm giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong SGND từ 99,57% xuống còn 99,14%. Theo đó, giá trị tài sản thuần của SGND đã được chuyển từ Tập đoàn sang cổ đông không kiểm soát, trị giá 218.801.393 VND, và được ghi nhận như một khoản giảm trừ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 25.1*).

4.4 Thành lập mới Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận ("TPTT")

Vào ngày 11 tháng 8 năm 2016, TAREI tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận ("TPTT"). Trong đó, TAREI nắm giữ 11.385.000 cổ phiếu tương đương với 99% quyền sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313959676 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động chính của TPTT là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 31 tháng 10 năm 2016, TPTT đã phát hành thêm 11.049.020 cổ phiếu cho Proshare Co., Ltd, một cổ đông mới với giá phát hành là 12.721 VND/cổ phiếu; dẫn đến tỷ lệ sở hữu của TAREI trong TPTT đã giảm từ 99% xuống còn 50,49%. Theo đó, giá trị tăng thêm trong giá trị tài sản thuần của TPTT trị giá 15.179.997.756 VND đã được Tập đoàn ghi nhận như là một khoản tăng thêm trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 25.1*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.5 Thành lập mới Công ty Cổ phần Okamura Home Việt Nam (“Okamura”)

Vào ngày 13 tháng 10 năm 2016, Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình (“HBH”), là công ty con của Công ty, tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Okamura Home Việt Nam. Trong đó, HBH nắm giữ 354.000 cổ phiếu tương đương với 59% quyền sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0314014331 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động chính của Okamura là tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản.

4.6 Khác

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Vị Tâm (“Vị Tâm”) cho một cá nhân. Theo đó, Vị Tâm không còn là công ty con của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.704.153.949	2.296.127.470
Tiền gửi ngân hàng	336.106.205.490	141.683.456.135
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>233.491.798.206</u>	<u>5.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>572.302.157.645</u>	<u>148.979.583.605</u>

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

Tiền gửi ngân hàng trị giá 82.870.668.942 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1*). Tuy nhiên, Tập đoàn không bị giới hạn trong việc sử dụng các khoản tiền gửi này.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>1.198.069.642.060</u>	<u>799.677.260.000</u>
Dài hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>-</u>	<u>2.276.582.060</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.198.069.642.060</u>	<u>801.953.842.060</u>

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên 3 đến 7 tháng; và tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng. Các khoản tiền gửi này hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng. Khoản tiền gửi tiết kiệm trị giá 100.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1*). Tuy nhiên, Tập đoàn không bị giới hạn trong việc sử dụng các khoản tiền gửi này.

:98
TY
HÀ
-ỨNG
DAN
:0A
3-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
<i>Đầu tư vào các công ty liên kết</i>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven	47,92	53.006.995.179	47,29	50.485.170.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	47,82	38.792.916.188	47,82	16.923.220.276
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	42,38	24.793.095.054	37,30	22.173.591.004
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình (Thuyết minh số 4.2)	-	-	49,00	92.816.137.329
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh</i>				
Công ty Liên doanh Hòa Bình GS	-	-	40,00	38.722.599.353
TỔNG CỘNG		<u>116.593.006.421</u>		<u>221.120.717.962</u>

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày như sau:

	VND
<i>Công ty liên doanh và công ty liên kết</i>	
Giá gốc của khoản đầu tư	
Số đầu năm	183.517.781.232
Tăng trong năm	22.615.585.179
Giảm do việc chuyển thành công ty con trong năm	(78.883.939.051)
Số cuối năm	<u>127.249.427.360</u>
Lợi nhuận lũy kế sau đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	
Số đầu năm	37.602.936.730
Phần lãi từ công ty liên kết sau đầu tư trong năm	3.920.176.597
Giảm do việc chuyển thành công ty con trong năm	(13.456.934.913)
Thu hồi lợi nhuận do đóng cửa công ty liên doanh trong năm	(38.722.599.353)
Số cuối năm	<u>(10.656.420.939)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>221.120.717.962</u>
Số cuối năm	<u>116.593.006.421</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 2016

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

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 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 Liên doanh Hòa Bình GS là một liên doanh được thành lập giữa Công ty và GS Engineering & Construction Corporation theo Hợp đồng Nguyên tắc về Hợp tác Liên doanh tháng 11 năm 2009. Hoạt động chính của liên doanh này là thực hiện việc xây dựng dự án khách sạn Angsana cho Công ty TNHH Laguna (Việt Nam). Dự án này đã hoàn thành và Tập đoàn đã nhận được khoản tiền trị giá 38.722.599.353 VND từ liên doanh này theo Thỏa thuận phân chia cổ phần ngày 15 tháng 1 năm 2016.

6.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bình An Plaza (i)	23.666.260.000	-	26.117.391.419	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình (ii)	21.405.000.000	-	21.405.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá (iii)	13.637.400.000	(3.156.070.239)	-	-
Công ty Cổ phần Jesco Asia (iv)	4.185.000.000	-	4.185.000.000	(78.390.676)
Công ty TNHH Giải trí Thanh Long Communication (v)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	63.893.660.000	(3.156.070.239)	52.707.391.419	(78.390.676)

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

6.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (tiếp theo)

(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.

(v) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn nhằm sản xuất một bộ phim nhựa tên “Nữ hoàng” theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 06/HĐHTKD ngày 29 tháng 9 năm 2015 với Công ty TNHH Giải Trí Thanh Long Communication.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	2.250.997.933.525	1.037.542.739.968
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(66.564.414.937)</u>	<u>(52.616.265.492)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.184.433.518.588</u>	<u>984.926.474.476</u>

Phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1*).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(52.616.265.492)	(43.658.618.800)
Dự phòng trích lập trong năm	(20.376.023.252)	(21.912.940.434)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>6.427.873.807</u>	<u>12.955.293.742</u>
Số cuối năm	<u>(66.564.414.937)</u>	<u>(52.616.265.492)</u>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác (*)	1.415.143.694.695	1.038.359.426.478
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	<u>56.526.758.626</u>	<u>95.987.411.887</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.471.670.453.321</u>	<u>1.134.346.838.365</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	<u>(541.412.853)</u>	<u>(10.196.875.616)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.471.129.040.468</u>	<u>1.124.149.962.749</u>

(*) Trả trước cho bên khác bao gồm các khoản thanh toán cho để mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng với số tiền là 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 2016

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

7.2 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	(10.196.875.616)	(553.804.325)
Dự phòng trích lập trong năm	(5.968.812.351)	(9.643.071.291)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	15.624.275.114	-
Số cuối năm	(541.412.853)	(10.196.875.616)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	2.903.898.691.610	2.049.623.726.887
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(182.472.186.412)	(91.707.756.794)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.721.426.505.198	1.957.915.970.093

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 23.1*).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(91.707.756.794)	(156.312.420.201)
Dự phòng trích lập trong năm	(132.018.100.810)	(113.499.348.593)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	41.253.671.192	146.730.667.949
Xóa số dự phòng đã trích lập	-	31.373.344.051
Số cuối năm	(182.472.186.412)	(91.707.756.794)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho bên khác vay	40.009.842.019	30.369.972.467
<i>Công Ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ</i>		
<i>Xây dựng Lắp đặt Cơ điện Vạn Long</i>	9.525.909.958	-
<i>Phạm Thị Quốc Hương</i>	5.357.473.297	89.197.697
<i>Công ty Cổ phần Thương mại SB</i>	5.000.000.000	-
<i>Công Ty TNHH Một Thành viên Thương</i>		
<i>mại Dịch vụ Kỹ thuật lạnh Minh Phát</i>	4.306.722.222	-
<i>Công ty TNHH YUANDA Curtain Wall</i>		
<i>Việt Nam</i>	-	8.355.333.333
<i>Công Ty Cổ phần Xây dựng Incore</i>	-	3.591.783.297
<i>Khác</i>	15.819.736.542	18.333.658.140
Cho bên liên quan vay (<i>Thuyết minh số 33</i>)	-	3.106.027.778
TỔNG CỘNG	40.009.842.019	33.476.000.245
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.500.000.000)	(3.788.313.792)
GIÁ TRỊ THUẦN	37.509.842.019	29.687.686.453

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 áp dụng.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(3.788.313.792)	(589.459.515)
Dự phòng trích lập trong năm	(389.520.143)	(7.548.729.645)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.677.833.935	4.349.875.368
Số cuối năm	(2.500.000.000)	(3.788.313.792)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ (*)	220.000.000.000	20.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	57.184.229.120	17.200.342.843
Lãi phải thu từ các bên khác	22.400.135.056	25.022.137.775
Phải thu từ nhân viên	19.458.225.858	8.081.477.807
Lãi ngân hàng	23.200.370.553	17.807.134.353
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	17.952.269.648	16.405.904.235
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.463.990	-
Khác	27.708.647.564	16.875.082.345
	387.909.341.789	121.392.079.358
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.897.802.735)	(5.672.325.677)
GIÁ TRỊ THUẦN	360.011.539.054	115.719.753.681
Dài hạn		
Các khoản ký quỹ	25.259.641.505	9.086.833.783
Khác	2.042.373.091	185.253.662
	27.302.014.596	9.272.087.445
TỔNG CỘNG	387.313.553.650	124.991.841.126

(*) Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ và được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.3).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(5.672.325.677)	(15.387.048.311)
Dự phòng trích lập trong năm	(25.548.793.152)	(3.187.687.771)
Xóa số dự phòng đã trích lập	3.323.316.094	12.416.689.791
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	485.720.614
Số cuối năm	(27.897.802.735)	(5.672.325.677)



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

11. 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	94.016.573.177	(69.270.185.399)	24.746.387.778	79.572.237.604	(38.559.223.180)	41.013.014.424
Ban Quản lý Đường sắt đô thị	55.187.841.472	(13.722.740.692)	41.465.100.780	-	-	-
Khác	283.416.204.806	(196.982.890.846)	86.433.313.960	401.985.784.029	(125.422.314.191)	276.563.469.838
TỔNG CỘNG	432.620.619.455	(279.975.816.937)	152.644.802.518	481.558.021.633	(163.981.537.371)	317.576.484.262

12. 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	856.869.396.242	-	-	648.487.914.454	-
<i>Trong đó:</i>					
Công trình xây dựng	693.864.008.743	-	-	204.630.355.145	-
Chi phí phát triển khu công nghiệp	108.825.256.676	-	-	-	-
Chi phí phát triển khu dân cư	22.470.656.668	-	-	-	-
Dự án The Ascent	-	-	-	422.090.288.308	-
Các dự án khác	31.709.474.155	-	-	21.767.271.001	-
Nguyên vật liệu xây dựng	271.432.682.684	-	-	185.302.094.383	(461.129.988)
Hàng hóa bất động sản để bán	73.529.870.786	(1.325.454.681)	71.204.416.105	81.691.424.598	(2.653.462.514)
Thành phẩm	29.137.754.110	(7.687.136.720)	21.450.617.390	9.118.199.802	(45.245.293)
Hàng hóa	6.152.237.950	(385.836.821)	5.766.401.129	1.759.753.244	(585.337.823)
Hàng tồn kho khác	1.147.348.210	-	-	392.412.075	-
TỔNG CỘNG	1.238.269.289.982	(9.398.428.222)	926.751.798.556	(3.745.175.618)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. 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	(3.745.175.618)	(8.695.356.067)
Dự phòng trích lập trong năm	(7.687.136.720)	(577.094.089)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	2.033.884.116	5.527.274.538
Số cuối năm	<u>(9.398.428.222)</u>	<u>(3.745.175.618)</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	99.163.263.265	28.676.992.071
Phí bảo lãnh	4.264.153.664	2.029.202.273
Khác	7.715.324.968	6.621.465.932
	<u>111.142.741.897</u>	<u>37.327.660.276</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	90.206.787.303	100.129.113.903
Chi phí môi giới, tiếp thị	30.850.448.464	27.042.160.045
Phí bảo lãnh	11.849.371.364	12.229.487.364
Tiền thuê đất trả trước	5.721.768.439	5.860.198.321
Khác	3.650.853.508	10.615.915.884
	<u>142.279.229.078</u>	<u>155.876.875.517</u>
TỔNG CỘNG	<u>253.421.970.975</u>	<u>193.204.535.793</u>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					VND
Số đầu năm	2.019.949.325	954.667.967.423	23.342.693.586	11.973.415.213	992.004.025.547
Mua mới	1.796.454.160	514.433.660.699	10.858.676.501	2.127.700.015	529.216.491.375
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	35.328.265.976	490.981.718	-	-	35.819.247.694
Thanh lý, nhượng bán	-	(28.441.159.798)	-	-	(28.441.159.798)
Tặng từ mua công ty con trong năm	5.752.196.809	804.545.455	1.065.436.364	-	7.622.178.628
Số cuối năm	44.896.866.270	1.441.955.995.497	35.266.806.451	14.101.115.228	1.536.220.783.446
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	355.162.273	32.991.325.221	4.174.367.188	-	37.520.854.682
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(1.334.280.129)	(344.707.225.017)	(10.545.643.716)	(5.865.645.217)	(362.452.794.079)
Khấu hao trong năm	(3.917.029.395)	(143.133.382.990)	(2.837.981.088)	(1.908.705.369)	(151.797.098.842)
Thanh lý, nhượng bán	-	22.366.147.575	-	-	22.366.147.575
Tặng từ mua công ty con trong năm	(1.334.876.065)	(419.717.983)	(554.914.750)	-	(2.309.508.798)
Số cuối năm	(6.586.185.589)	(465.894.178.415)	(13.938.539.554)	(7.774.350.586)	(494.193.254.144)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	685.669.196	609.960.742.406	12.797.049.870	6.107.769.996	629.551.231.468
Số cuối năm	38.310.680.681	976.061.817.082	21.328.266.897	6.326.764.642	1.042.027.529.302
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)	177.946.093	194.125.384.131	-	-	194.303.330.224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	4.950.924.600	7.525.826.443	1.216.005.358	13.692.756.401
Mua mới	35.289.328.240	1.500.611.760	-	36.789.940.000
Số cuối năm	<u>40.240.252.840</u>	<u>9.026.438.203</u>	<u>1.216.005.358</u>	<u>50.482.696.401</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	-	(4.305.664.480)	(669.445.746)	(4.975.110.226)
Hao mòn trong năm	-	(1.118.663.687)	(183.336.504)	(1.302.000.191)
Số cuối năm	-	<u>(5.424.328.167)</u>	<u>(852.782.250)</u>	<u>(6.277.110.417)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>4.950.924.600</u>	<u>3.220.161.963</u>	<u>546.559.612</u>	<u>8.717.646.175</u>
Số cuối năm	<u>40.240.252.840</u>	<u>3.602.110.036</u>	<u>363.223.108</u>	<u>44.205.585.984</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1)</i>	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	16.445.864.899	-
Dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	5.583.015.779	5.583.015.779
Thiết bị đang lắp đặt	2.344.559.504	730.981.718
Dự án cầu An Hải	-	34.948.122.042
Khác	691.334.259	595.142.292
TỔNG CỘNG	<u>25.064.774.441</u>	<u>41.857.261.831</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 2016

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	Giá trị
Nguyên giá	
Số đầu năm	-
Tăng trong năm	61.896.518.318
<i>Trong đó:</i>	
<i>Từ việc mua công ty SGND (Thuyết minh số 4.3)</i>	42.019.148.573
<i>Từ việc mua công ty HBI (Thuyết minh số 4.2)</i>	19.877.369.745
Số cuối năm	<u>61.896.518.318</u>
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số đầu năm	-
Phân bổ trong năm	<u>(4.107.564.479)</u>
Số cuối năm	<u>(4.107.564.479)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u>57.788.953.839</u>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	2.007.375.722.448	1.145.256.175.631
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng</i>	263.194.920.971	101.496.214.270
<i>Khác</i>	1.744.180.801.477	1.043.759.961.361
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	39.616.446.595	84.015.179.136
TỔNG CỘNG	<u>2.046.992.169.043</u>	<u>1.229.271.354.767</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	121.044.253.018	184.303.783.812
Tổng Công ty Hàng không Việt Nam	-	276.144.546.000
Khác	<u>2.410.213.906.029</u>	<u>1.248.651.324.621</u>
	<u>2.531.258.159.047</u>	<u>1.709.099.654.433</u>
Dài hạn		
Tiền trả trước từ các bên khác	<u>98.848.554.585</u>	<u>157.439.294.003</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.630.106.713.632</u>	<u>1.866.538.948.436</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 2016

20. 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	53.618.241	4.862.048.029	-	4.915.666.270
<i>Trong đó:</i>				
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)</i>	-	4.808.429.788	-	4.808.429.788
Thuế thu nhập cá nhân	292.880.075	496.434.813	(292.880.075)	496.434.813
	<u>346.498.316</u>	<u>5.358.482.842</u>	<u>(292.880.075)</u>	<u>5.412.101.083</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.894.359.495	101.932.534.152	(75.767.242.599)	46.059.651.048
Thuế giá trị gia tăng	15.127.506.684	245.566.368.926	(220.208.182.444)	40.485.693.166
Thuế thu nhập cá nhân	1.701.615.104	24.401.146.114	(23.860.827.447)	2.241.933.771
Khác	133.539.976	25.085.804.868	(23.194.536.370)	2.024.808.474
	<u>36.857.021.259</u>	<u>396.985.854.060</u>	<u>(343.030.788.860)</u>	<u>90.812.086.459</u>

(*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	959.264.479.327	592.858.443.270
Chi phí ước tính phát sinh thêm cho các lô đất đã được cho thuê	86.429.248.740	-
Chi phí ước tính phát sinh thêm cho các lô đất tại khu dân cư	9.560.315.338	
Chi phí lãi vay	5.772.184.208	2.793.171.212
Khác	34.952.595.654	22.515.428.506
TỔNG CỘNG	<u>1.095.978.823.267</u>	<u>618.167.042.988</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	1.009.789.525.745	504.160.058.241
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	86.189.297.522	114.006.984.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ phí bảo trì các dự án	10.970.879.584	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.463.223.685	8.148.298.464
Cổ tức phải trả	1.562.561.065	600.061.065
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Kết nối Việt	-	106.230.000.000
Khác	24.823.177.025	14.930.173.715
TỔNG CỘNG	<u>44.833.619.131</u>	<u>129.908.533.244</u>

23. CÁC KHOẢN VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	2.449.616.936.193	1.782.961.882.289
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	7.078.815.187	9.122.723.304
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	262.846.697.199	98.146.097.753
	<u>2.719.542.448.579</u>	<u>1.890.230.703.346</u>
Dài hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	433.857.834.146	156.189.801.717
TỔNG CỘNG	<u>3.153.400.282.725</u>	<u>2.046.420.505.063</u>

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng 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 5, 6.1, 7.1, 8, 14 và 15)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1.011.415.347.881	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2017 đến ngày 28 tháng 6 năm 2017	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	728.377.000.650	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2017 đến ngày 23 tháng 5 năm 2017	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tiền gửi thanh toán; quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc; tiền gửi ngân hàng; phải thu ngắn hạn của khách hàng và được bảo lãnh bởi các cá nhân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Chi tiết tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 5, 6.1, 7.1, 8, 14 và 15)
Ngân hàng TNHH Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội	276.374.645.784	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2017 đến ngày 4 tháng 5 năm 2017	Lãi suất cơ bản cộng 3,8%/năm	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	242.293.183.027	Từ ngày 21 tháng 3 năm 2017 đến ngày 20 tháng 6 năm 2017	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 Tây Sài Gòn	100.000.000.000	Ngày 3 tháng 2 năm 2017	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	45.013.473.791	Từ ngày 10 tháng 5 năm 2017 đến ngày 20 tháng 5 năm 2017	5,5%/năm	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân - Hội sở	26.083.683.911	Từ ngày 11 tháng 2 năm 2017 đến ngày 4 tháng 5 năm 2017	Lãi suất cơ bản cộng 4,0%/năm	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Quận 1	20.059.601.149	Ngày 22 tháng 5 năm 2017	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
TỔNG CỘNG	<u>2.449.616.936.193</u>			

23.2 Vay ngắn hạn từ các bên khác

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng 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
Cá nhân	5.866.222.481	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2017 đến ngày 29 tháng 11 năm 2017	6,0 – 7,0	Tín chấp
Nhân viên công ty	<u>1.212.592.706</u>	Không xác định	7,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>7.078.815.187</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 2016

23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

23.3 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 10 và 14)
-----------	----------------------	--------------	----------	---

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng số 20/2015/101285/HĐ TD và Phụ lục số PL03/20/2015/1012 85/HĐTD	210.515.730.009	Ngày 3 tháng 1 năm 2017 đến ngày 3 tháng 6 năm 2020	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
--	-----------------	--	---	------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	57.872.558.339
Vay dài hạn	152.643.171.670

Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 3012/2016/HĐDCV	140.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2017 đến ngày 30 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 với Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Hà
Hợp đồng vay số 194/2015/HĐDCV	50.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2017 đến ngày 25 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

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	95.000.000.000
Vay dài hạn	95.000.000.000

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng vay số 636/14/HĐTD/101- 11	156.393.171.229	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2017 đến ngày 30 tháng 12 năm 2018	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 4,3%/năm	Tài sản hình thành từ dự án The Ascent
Hợp đồng vay số 298/2016/HĐTC/ 101-40	31.401.405.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2017 đến ngày 25 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

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	91.467.135.000
Vay dài hạn	96.327.441.229

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

23.3 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 10 và 14)
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1</i>				
Hợp đồng số 100/2016- HĐTDDA/NHCT9 02-HBC	11.700.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2017 đến ngày 22 tháng 7 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Hợp đồng số 138/2016- HĐTDDA/NHCT9 02-HBC	26.324.522.370	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2017 đến ngày 30 tháng 8 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Hợp đồng số 158/2016- HĐTDDA/NHCT9 02-HBC	23.177.493.990	Ngày 31 tháng 10 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Hợp đồng số 144/2016- HĐTDDA/NHCT9 02-HBC	8.800.727.055	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2017 đến ngày 21 tháng 9 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Hợp đồng số 184/2016- HĐTDDA/NHCT9 02-HBC	4.090.977.832	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2017 đến ngày 8 tháng 11 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Hợp đồng số 26/2012 HĐTD- NDL	1.903.003.860	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2017 đến ngày 25 tháng 7 năm 2017	Lãi suất cơ bản cộng 4,5%/năm	Máy móc thiết bị
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>11.939.003.860</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>64.057.721.247</i>			
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>				
Hợp đồng vay số 0044/ĐTDA/15CD	31.640.000.000	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2017 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>	<i>6.328.000.000</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>25.312.000.000</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

23. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

23.3 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 10 và 14)
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm</i>				
Hợp đồng vay số 0203/2015/HĐTD- PVB-DN.TT	487.500.000	60 tháng kể từ ngày 27 tháng 3 năm 2015	Lãi suất trả sau của khoản tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 3,5%/năm	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	150.000.000			
Vay dài hạn	337.500.000			
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận</i>				
Hợp đồng vay số 0112/2016/HĐTD- PVB-DN.PN	270.000.000	36 tháng kể từ ngày 23 tháng 12 năm 2016	Lãi suất trả sau của khoản tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 3,5%/năm	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	90.000.000			
Vay dài hạn	180.000.000			
TỔNG CỘNG	696.704.531.345			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	262.846.697.199			
Vay dài hạn	433.857.834.146			

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dự phòng chi phí bảo hành	93.370.251.610	56.187.695.438
Dự phòng trợ cấp thôi việc	20.499.756.136	18.728.212.550
TỔNG CỘNG	113.870.007.746	74.915.907.988

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	573.685.670.000	301.199.313.203 (172.094.400.000)	(110.073.072.979)	-	96.212.078.910	135.048.838.697	996.072.827.831
Phát hành cổ phiếu thưởng	172.094.400.000		-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu	9.818.300.000		-	-	-	-	9.818.300.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(23.061.590.222)	110.073.072.979	-	-	-	87.011.482.757
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	83.473.544.889	83.473.544.889
Cổ tức công bố	-	-	-	-	21.043.900	(86.052.850.500)	(86.052.850.500)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(21.043.900)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(16.382.262.870)	(16.382.262.870)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(640.000.000)	(640.000.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	55.562.500	-	-	55.562.500
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của các công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(224.400.000)	(224.400.000)
Số cuối 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
Năm nay							
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)	-
Thù 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	-	-	-	-	-	-	-
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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Vào ngày 28 tháng 6 năm 2016, Công ty đã phát hành 18.887.630 cổ phiếu mới với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu, trong đó 11.332.709 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức chia cổ tức bằng cổ phiếu và 7.554.921 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần. Việc phát hành trên theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2016/NQ-ĐHCĐ.HBC ngày 27 tháng 4 năm 2016, và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 03/2016/NQ-HĐQT.HBC ngày 17 tháng 5 năm 2016. Theo đó, vốn cổ phần của Tập đoàn tăng từ 755.598.370.000 VND lên 944.474.670.000 VND. Vào ngày 21 tháng 9 năm 2016, 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 7 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 998.990 cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên theo chương trình Kế hoạch sở hữu cổ phiếu nhân viên với giá bán là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành trên theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2016/NQ-ĐHCĐ-HBC ngày 27 tháng 4 năm 2016 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2016/NQ-HĐQT.HBC ngày 3 tháng 10 năm 2016. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 944.476.670.000 VND lên 954.464.570.000 VND.

Vào ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã đệ trình hồ sơ đăng ký thay đổi vốn điều lệ cho Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để xin chấp nhận việc thay đổi vốn điều lệ.

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp		
Vốn góp đầu năm	755.598.370.000	573.685.670.000
Tăng trong năm	<u>198.866.200.000</u>	<u>181.912.700.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>954.464.570.000</u>	<u>755.598.370.000</u>
Cổ tức		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	113.327.090.000	-
Cổ tức phải trả bằng tiền	-	(86.052.850.500)

25.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm (cổ phiếu)	Số đầu năm (cổ phiếu)
Cổ phiếu được phép phát hành	95.446.457	75.559.837
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	95.446.457	75.559.837
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	95.446.457	75.559.837

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đồng của Công ty (VND)	567.045.986.811	83.473.544.889
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	<u>(61.763.623.600)</u>	<u>(16.382.262.870)</u>
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đồng của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	505.282.363.211	67.091.282.019
Số lượng cổ phiếu bình quân (<i>cổ phiếu</i>) (**)	94.513.154	92.282.855
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	5.346	727

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi trị giá 61.763.623.600 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 2015 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 11.332.709 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức chia cổ tức bằng cổ phiếu và 7.554.921 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần vào ngày 28 tháng 6 năm 2016 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	10.787.641.014.042	5.132.816.941.833
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	9.269.552.134.872	4.965.567.830.791
<i>Doanh thu bán căn hộ và đất nền</i>	800.654.741.799	-
<i>Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng</i>	320.133.804.968	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	297.187.514.248	106.713.550.448
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	17.218.638.233	14.850.673.752
<i>Khác</i>	82.894.179.922	45.684.886.842
Giảm giá hàng bán	(21.435.189.943)	(54.789.692.545)
Doanh thu thuần	10.766.205.824.099	5.078.027.249.288
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)</i>	9.249.364.508.929	4.910.778.138.246
<i>Doanh thu bán căn hộ và đất nền</i>	799.408.415.849	-
<i>Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng (**)</i>	320.132.566.918	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	297.187.514.248	106.713.550.448
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	17.218.638.233	14.850.673.752
<i>Khác</i>	82.894.179.922	45.684.886.842

(*) 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	6.453.108.649.117	3.313.026.254.512
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	2.796.255.859.812	1.597.751.883.734
TỔNG CỘNG	9.249.364.508.929	4.910.778.138.246
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	7.721.126.331.479	6.665.032.184.953

(**) Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng đã được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh số 3.19.

Nếu Công ty ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 312.691.913.833 VND và 164.130.726.112 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 2016

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	89.981.488.882	84.453.975.221
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	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.081.538.454	21.596.531
Cổ tức được chia	750.000.000	247.198.500
Khác	1.439.810.374	2.483.982.104
TỔNG CỘNG	<u>102.760.488.158</u>	<u>87.206.752.356</u>

28. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	8.409.152.324.436	4.639.265.180.429
Giá vốn căn hộ và đất nền đã bán	613.983.668.135	-
Giá vốn hàng hóa bất động sản	255.546.912.812	95.170.346.717
Giá vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng	152.094.713.215	-
Giá vốn hàng hóa	27.334.539.335	8.321.354.699
Khác	75.649.307.597	39.578.648.466
TỔNG CỘNG	<u>9.533.761.465.530</u>	<u>4.782.335.530.311</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	145.159.759.539	129.763.438.392
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) tổn thất các khoản đầu tư	3.077.679.563	(280.920.448)
Khác	4.494.807.065	2.182.139.687
TỔNG CỘNG	<u>152.732.246.167</u>	<u>131.664.657.631</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 2016

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	104.804.100.935	25.811.016.365
Chi phí nhân viên	37.943.463.307	12.445.270.432
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.957.254.812	8.442.588.551
Chi phí môi giới	23.806.705.746	-
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	240.000.000	110.440.748
Khác	8.856.677.070	4.812.716.634
Chi phí quản lý doanh nghiệp	377.610.472.158	119.760.427.181
Chi phí nhân viên	163.275.428.728	115.675.406.846
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	115.994.279.566	(52.519.813.781)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.327.205.480	23.650.136.138
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10.038.645.214	5.262.649.834
Khác	24.974.913.170	27.692.048.144
TỔNG CỘNG	482.414.573.093	145.571.443.546

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	18.573.801.099	29.781.451.767
Lãi chậm thanh toán	5.371.448.628	25.638.505.754
Lãi từ thanh lý công cụ, dụng cụ	4.148.484.705	-
Tiền đặt cọc nhận được do khách hàng hủy hợp đồng	1.788.807.313	-
Khác	7.265.060.453	4.142.946.013
Chi phí khác	(7.279.920.311)	(22.897.800.545)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(2.121.995.113)	(2.698.278.196)
Xóa sổ phải thu lãi trả chậm	-	(12.416.689.791)
Lỗ từ thanh lý công cụ, dụng cụ	-	(3.073.839.282)
Khác	(5.157.925.198)	(4.708.993.276)
LỢI NHUẬN KHÁC	11.293.880.788	6.883.651.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 22%).

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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	98.862.685.931	36.260.738.939
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	118.752.023	1.047.566.688
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	48.277.443.972	322.960.454
TỔNG CỘNG	<u>147.258.881.926</u>	<u>37.631.266.081</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	715.272.084.852	120.466.489.327
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	143.054.416.970	26.502.627.652
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi từ các công ty con	7.029.207.521	18.420.985.653
Phân bổ lợi thế thương mại	821.512.896	-
Chi phí không được trừ	221.120.906	166.982.530
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	118.752.023	1.047.566.688
Lỗi mang sang từ các năm trước	(3.692.447.649)	-
Lãi được chia từ các công ty liên kết, liên doanh	(784.035.319)	(1.742.502.949)
Thu nhập từ cổ tức	(150.000.000)	(54.383.670)
Khác	640.354.578	(6.710.009.823)
Chi phí thuế TNDN	<u>147.258.881.926</u>	<u>37.631.266.081</u>

32.2 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 2016

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 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	5.304.979.531	8.983.852.563	(3.678.873.032)	5.511.115.252
Lỗi năm trước chuyển sang của các công ty con	12.234.726.716	10.614.114.491	1.620.612.225	10.614.114.491
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.010.340.467	3.752.251.105	258.089.362	480.990.189
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.584.582.834	47.155.490	1.537.427.344	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	47.487.410	20.940.762	26.546.648	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	(61.246.159)	61.246.159	(22.973.882)
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-	(307.119.321)
	23.182.116.958	23.357.068.252	(174.951.294)	16.276.126.729
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	(29.734.380.735)	(16.599.087.183)	(13.135.293.552)	(16.599.087.183)
Thu nhập chưa tính thuế từ hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng	(51.001.812.693)	(16.034.613.567)	(34.967.199.126)	-
Thu nhập chưa tính thuế phát sinh do mua công ty con	-	16.034.613.567	-	-
	(80.736.193.428)	(16.599.087.183)	(48.102.492.678)	(16.599.087.183)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(48.277.443.972)	(322.960.454)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</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	144.584.177.791	216.291.493.345
		Góp vốn	17.421.260.000	-
		Cho vay	5.100.000.000	13.100.000.000
		Cung cấp dịch vụ	59.925.000	-
		Lãi cho vay	26.190.108	43.944.445
		Khác	592.204.538	366.016.152
Công ty Du lịch Hòa Bình	Bên liên quan	Thu nhập cổ tức	750.000.000	247.198.500
Công ty Cổ phần Việt Ta Living	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	610.592.409

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>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	<u>56.526.758.626</u>	<u>95.987.411.887</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Cho vay	<u>-</u>	<u>3.106.027.778</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi trả hộ	<u>5.463.990</u>	<u>-</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 2016

33. 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>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	39.616.446.595	84.001.747.509
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Mua vật tư xây dựng	-	13.431.627
			39.616.446.595	84.015.179.136

Chi phí phải trả ngắn hạn

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	86.189.297.522	114.006.984.747
---	------------------	------------------	----------------	-----------------

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

			VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng			21.435.563.160	18.465.817.690

34. 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	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm			61.611.314.763	35.441.259.469
Từ 1 đến 5 năm			216.329.976.572	106.684.514.325
Trên 5 năm			177.331.334.310	65.369.214.984
TỔNG CỘNG			455.272.625.645	207.494.988.778

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 2016 trị giá 18.275.077.364.804 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 15.368.365.800.132 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 2016

35. CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	<u>17.343,83</u>	<u>49.263,93</u>

36. 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.

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;
- 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;
- Hàng hóa bất động sản: mua bán dự án bất động sản; và
- 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 Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm nay	Xây dựng	Căn hộ và đất nền	Kinh doanh cơ sở hạ tầng	Hàng hóa bất động sản	Hàng hóa khác	Loại trừ	Tổng cộng
<i>Doanh thu</i>							
Từ khách hàng bên ngoài	9.249.364.508.929	799.408.415.849	320.132.566.918	297.187.514.248	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	799.408.415.849	320.132.566.918	297.187.514.248	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	110.788.866.821	168.037.853.703	116.276.482.329	(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 doanh, liên kết							3.920.176.597
Lợi nhuận trước thuế							715.272.084.852
Chi phí thuế TNDN hiện hành							(98.981.437.954)
Chi phí 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	798.091.618.813	431.301.349.871	322.289.152.496	659.453.728.788	-	11.587.234.689.380
Tiền của Tập đoàn							572.302.157.645
Đầu tư vào công ty liên doanh, 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	(8.468.199.812.349)	(1.063.506.052.537)	(266.615.684.488)	(455.832.377.379)	(281.248.910.442)	-	(10.535.402.837.195)
Nợ phải trả không phân bổ							915.763.436.890
Tổng nợ phải trả							(9.619.639.400.305)

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm trước	Xây dựng	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Kinh doanh cơ sở hạ tầng	Loại trừ	Tổng cộng
<i>Doanh thu</i>						
Từ khách hàng bên ngoài	4.910.778.138.246	106.713.550.448	60.535.560.594	-	-	5.078.027.249.288
Giữa các bộ phận	353.987.580.083	-	611.701.837.817	-	(965.689.417.900)	-
Tổng cộng	5.264.765.718.329	106.713.550.448	672.237.398.411	-	(965.689.417.900)	5.078.027.249.288
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>						
Kết quả của bộ phận	271.512.957.817	11.543.203.731	12.635.557.429	-	-	295.691.718.977
Chi phí không phân bổ						(138.687.792.324)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính						157.003.926.653
Thu nhập tài chính						87.206.752.356
Chi phí tài chính						(131.664.657.631)
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết						7.920.467.949
Lợi nhuận trước thuế						120.466.489.327
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(37.308.305.627)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(322.960.454)
Lợi nhuận sau thuế trong năm						82.835.223.246
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015						
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>						
Tài sản của bộ phận	5.871.448.685.808	1.102.281.402.731	243.979.639.096	-	-	7.217.709.727.635
Tiền của Tập đoàn						148.979.583.605
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						221.120.717.962
Tài sản không phân bổ						(296.578.645.563)
Tổng tài sản						7.291.231.383.639
Nợ phải trả của bộ phận	(5.478.450.793.826)	(1.103.768.942.896)	(184.632.012.059)	-	-	(6.766.851.748.781)
Nợ phải trả không phân bổ						550.022.189.793
Tổng nợ phải trả						(6.216.829.558.988)

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 2016

37. 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 10 tháng 4 năm 2017