

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 1/2017**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ  
KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31/03/2017	01/01/2017
0	I	2	3	4	5
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>11,180,692,549,624</b>	<b>9,899,968,348,445</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>377,027,758,177</b>	<b>572,302,157,645</b>
1	Tiền	111		183,163,527,519	338,810,359,439
2	Các khoản tương đương tiền	112		193,864,230,658	233,491,798,206
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1,391,288,399,560</b>	<b>1,198,069,642,060</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.b	1,391,288,399,560	1,198,069,642,060
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7,999,343,465,801</b>	<b>6,774,510,445,327</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3.a	2,236,910,266,235	2,250,997,933,525
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,752,470,103,447	1,471,670,453,321
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		3,859,351,226,293	2,903,898,691,610
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		46,190,340,136	40,009,842,019
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4.a	401,575,868,768	387,909,341,789
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(297,154,339,078)	(279,975,816,937)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>1,287,634,243,505</b>	<b>1,228,870,861,760</b>
1	Hàng tồn kho	141		1,297,032,671,727	1,238,269,289,982
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(9,398,428,222)	(9,398,428,222)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>125,398,682,580</b>	<b>126,215,241,653</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13.a	48,447,362,847	111,142,741,897
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		69,599,569,634	9,660,398,673
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7,351,750,099	5,412,101,083
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017**

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31/03/2017	01/01/2017
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,707,465,765,431</b>	<b>1,549,829,286,319</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>38,740,755,446</b>	<b>37,950,500,535</b>
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3.b	10,648,485,939	10,648,485,939
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		332,000,000	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	5.4.b	27,760,269,507	27,302,014,596
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1,112,890,715,695</b>	<b>1,086,233,115,286</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1,069,248,619,383	1,042,027,529,302
	- Nguyên giá	222		1,599,210,170,966	1,536,220,783,446
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(529,961,551,583)	(494,193,254,144)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	43,642,096,312	44,205,585,984
	- Nguyên giá	228		50,306,996,401	50,482,696,401
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6,664,900,089)	(6,277,110,417)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	- Nguyên giá	231		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.8</b>	<b>92,166,546,371</b>	<b>25,064,774,441</b>
1	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2	- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		92,166,546,371	25,064,774,441
<b>IV.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>191,404,344,123</b>	<b>177,330,596,182</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.b	131,195,950,419	116,593,006,421
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2.b	63,893,660,000	63,893,660,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(3,685,266,296)	(3,156,070,239)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>272,263,403,797</b>	<b>223,250,299,875</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13.b	192,703,092,743	142,279,229,078
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.23.a	23,318,770,173	23,182,116,958
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268	5.14.b	-	-
5	Lợi thế thương mại	269		56,241,540,882	57,788,953,839
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>270</b>		<b>12,888,158,315,055</b>	<b>11,449,797,634,764</b>

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017**

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	T.M	31/03/2017	01/01/2017
<b>A.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10,930,663,778,235</b>	<b>9,619,639,400,305</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>10,021,755,312,657</b>	<b>8,885,588,965,756</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16.a	1,985,783,331,303	2,046,992,169,043
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,796,532,524,380	2,531,258,159,047
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	101,655,785,144	90,812,086,459
4	Phải trả người lao động	314		279,925,849,010	342,806,170,186
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18.a	1,326,484,396,892	1,095,978,823,267
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20.a	2,722,012,716	1,989,243,455
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19a	71,089,814,746	44,833,619,131
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15.a	3,430,588,189,243	2,719,542,448,579
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.22.a	45,662,855	45,662,855
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		26,927,746,369	11,330,583,734
13	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>908,908,465,578</b>	<b>734,050,434,549</b>
1	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		315,803,762,410	98,848,554,585
3	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20.b	-	-
7	Phải trả dài hạn khác	337	5.19.b	3,834,734,888	6,737,844,644
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15.b	386,858,897,793	433,857,834,146
9	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.23.b	75,090,588,178	80,736,193,428
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.22b	127,320,482,309	113,870,007,746
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017**

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	T.M	31/03/2017	01/01/2017
<b>B.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,957,494,536,820</b>	<b>1,830,158,234,459</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>1,957,494,536,820</b>	<b>1,830,158,234,459</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		954,464,570,000	954,464,570,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	5.24.b	954,464,570,000	954,464,570,000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		30,494,112,981	30,494,112,981
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		47,125,000	47,125,000
8	Quỹ đầu tư phát triển	418	5.24.c	96,298,969,784	96,298,969,784
9	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11	Lợi nhuận chưa phân phối	421	5.24.a	662,242,822,344	535,241,569,478
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ t	421a		500,013,628,120	8,226,623,851
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		162,229,194,224	527,014,945,627
12	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		213,946,936,711	213,611,887,216
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1	Nguồn kinh phí	431		-	-
2	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>12,888,158,315,055</b>	<b>11,449,797,634,764</b>

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2017

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN THỊ NGUYỄN THỦY

LÊ VIẾT HẢI



Đơn vị báo cáo: CTY CP XÂY DỰNG & KD ĐỊA ỐC HÒA BÌNH (HBC)

Mẫu số B 02a - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Quý 1		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	3,032,693,234,489	1,625,559,827,946	3,032,693,234,489	1,625,559,827,946
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		(314,956,444)	(7,770,756,658)	(314,956,444)	(7,770,756,658)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>3,032,378,278,045</b>	<b>1,617,789,071,288</b>	<b>3,032,378,278,045</b>	<b>1,617,789,071,288</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	2,712,200,761,696	1,484,157,937,349	2,712,200,761,696	1,484,157,937,349
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>320,177,516,349</b>	<b>133,631,133,939</b>	<b>320,177,516,349</b>	<b>133,631,133,939</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	31,603,046,385	18,670,081,134	31,603,046,385	18,670,081,134
Chi phí tài chính	22	6.4	26,978,854,243	31,216,197,218	26,978,854,243	31,216,197,218
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		49,723,535,584	30,875,427,061	49,723,535,584	30,875,427,061
<b>Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết</b>	24		<b>3,962,943,998</b>	<b>1,356,849,933</b>	<b>3,962,943,998</b>	<b>1,356,849,933</b>
Chi phí bán hàng	25		13,351,751,566	7,038,544,140	13,351,751,566	7,038,544,140
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		94,518,520,450	51,182,496,074	94,518,520,450	51,182,496,074
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>220,894,380,473</b>	<b>64,220,827,574</b>	<b>220,894,380,473</b>	<b>64,220,827,574</b>
Thu nhập khác	31	6.5	6,009,497,076	1,524,805,153	6,009,497,076	1,524,805,153
Chi phí khác	32	6.6	312,091,574	1,601,795,108	312,091,574	1,601,795,108
<b>Lợi nhuận khác</b>	40		<b>5,697,405,502</b>	<b>(76,989,955)</b>	<b>5,697,405,502</b>	<b>(76,989,955)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>226,591,785,975</b>	<b>64,143,837,619</b>	<b>226,591,785,975</b>	<b>64,143,837,619</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	51,104,699,714	10,932,962,996	51,104,699,714	10,932,962,996
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(5,625,847,456)	1,585,553,884	(5,625,847,456)	1,585,553,884
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN</b>	60		<b>181,112,933,716</b>	<b>51,625,320,740</b>	<b>181,112,933,716</b>	<b>51,625,320,740</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		180,863,367,911	50,616,732,486	180,863,367,911	50,616,732,486
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		249,565,805	1,008,588,254	249,565,805	1,008,588,254

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2017

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN THỊ NGUYỄN THỦY

LÊ VIỆT HẢI

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	1		226,591,785,975	64,143,837,619
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2		49,121,196,552	36,488,858,774
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	3		17,707,718,198	4,282,838,575
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(1,651,941)	14,857,101
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(23,592,861,174)	(26,955,555,245)
Chi phí lãi vay	6		49,723,535,584	30,875,427,061
Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
<b>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	8		<b>319,549,723,194</b>	<b>108,850,263,885</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		(1,316,728,983,248)	(864,892,333,845)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(58,763,381,745)	(353,055,021,647)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		847,466,712,675	951,761,573,598
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		12,271,515,385	(33,020,784,619)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(61,775,232,428)	(34,540,681,629)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(23,721,307,233)	(10,228,739,050)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		50,000,000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3,869,345,004)	(4,932,804,981)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(285,520,298,404)</b>	<b>(240,058,528,287)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(146,610,075,252)	(120,342,753,024)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		2,346,437,613	528,758,521
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(321,097,813,063)	(459,165,904,139)
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		133,880,081,861	71,822,829,281
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8,080,000,000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	129,949,007,701
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18,228,863,862	37,728,402,480
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(321,332,504,979)</b>	<b>(339,479,659,180)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		1,877,812,556,601	1,764,444,966,468
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,466,235,804,627)	(1,175,062,314,644)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(34,103,925)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>411,576,751,974</b>	<b>589,348,547,899</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>(195,276,051,409)</b>	<b>9,810,360,432</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>		<b>572,302,157,645</b>	<b>148,979,583,605</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1,651,941	(14,857,101)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>		<b>377,027,758,177</b>	<b>158,775,086,936</b>

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2017

LẬP BẢNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ NGUYỄN THỦY

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ VIẾT HẢI

21  
CÒN  
CÒI  
Y D  
ĐO  
ỒI  
/ T



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn:

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

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
Điều chỉnh lần 1	Ngày 08 tháng 08 năm 2002
Điều chỉnh lần 2	Ngày 25 tháng 03 năm 2004
Điều chỉnh lần 3	Ngày 02 tháng 03 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	Ngày 07 tháng 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	Ngày 04 tháng 09 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	Ngày 28 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần 7	Ngày 16 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 8	Ngày 06 tháng 04 năm 2011
Điều chỉnh lần 9	Ngày 18 tháng 05 năm 2012
Điều chỉnh lần 10	Ngày 18 tháng 06 năm 2012
Điều chỉnh lần 11	Ngày 21 tháng 08 năm 2012
Điều chỉnh lần 12	Ngày 30 tháng 05 năm 2013
Điều chỉnh lần 13	Ngày 02 tháng 06 năm 2014
Điều chỉnh lần 14	Ngày 22 tháng 07 năm 2014
Điều chỉnh lần 15	Ngày 15 tháng 07 năm 2015
Điều chỉnh lần 16	Ngày 22 tháng 07 năm 2015
Điều chỉnh lần 17	Ngày 11 tháng 09 năm 2015
Điều chỉnh lần 18	Ngày 14 tháng 01 năm 2016
Điều chỉnh lần 19	Ngày 19 tháng 01 năm 2016
Điều chỉnh lần 20	Ngày 21 tháng 06 năm 2016
Điều chỉnh lần 21	Ngày 21 tháng 09 năm 2016
Điều chỉnh lần 22	Ngày 29 tháng 03 năm 2017

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.

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

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

196  
TY  
HN  
GV  
ĐH  
INH  
ĐC

### 1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000229 lần đầu ngày 01/12/2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 11/09/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, ngành, nghề kinh doanh của Công ty bao gồm :

- \* Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường, công trình giao thông, hệ thống cấp thoát nước.
- \* San lấp mặt bằng.
- \* Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình).
- \* Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất.
- \* Dịch vụ sửa chữa nhà.
- \* Trang trí nội thất.
- \* Trồng rừng cao su, xà cừ, trầm và bạch đàn.
- \* Khai thác và sơ chế gỗ (không hoạt động tại TP.HCM).
- \* Kinh doanh du lịch, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).
- \* Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- \* Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- \* Kinh doanh bất động sản.

### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp:

#### - Danh sách các công ty con:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỉ lệ</i>
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; hoàn thiện công trình xây dựng; xây dựng công trình đường bộ; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản	Tầng 8, tòa nhà San Nam, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100%
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	37/8 Phan Văn Hón Phường Tân Thới Nhất Quận 12 Tp.HCM	100%
Công ty TNHH Hòa Bình 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	101-102 Shwehinthar Condo -A, 6 1/2 Miles. Pyay Road, Hlaing Township, Yangon, Myanmar	100%
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất	Số 37/5A Khu phố 5 Phan Văn Hón, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh	100%
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	99.85%



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	439 Trần Hưng Đạo, phường 6, TP Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	99.55%
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, kinh doanh bất động sản.	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TPHCM	98.91%
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	99.10%
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất; và xây dựng nhà các loại	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	98.54%
Công ty TNHH Sản Giao Dịch Bất Động Sản	Tư vấn, môi giới và đầu giá bất động sản và quyền sử dụng đất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	98.85%
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư xây dựng khu công nghiệp	Áp 7, xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An	97.87%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Thôn Phú Hải 2, Xã Lộc Vĩnh, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế	95.84%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	74.67%
Công ty Cổ phần Okamura Việt Nam	Tư vấn quản lý và môi giới bất động sản	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	58.91%
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Ta	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	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	73.83%
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TPHCM	49.75%
Công ty cổ phần Tiến Phát Tân Thuận	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TPHCM	49.75%

**- Danh sách các công ty liên doanh liên kết:**

<i>Tên công ty</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	
Công ty cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Kinh doanh chứng khoán, và cung cấp dịch vụ tư vấn môi giới và đầu tư	Số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	42.53%
Công ty cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng, hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh;	235/2 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	47.82%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Oseven	Cung cấp dịch vụ xây dựng	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	47.92%
Công ty Cổ phần Cơ khí & Nhôm kính Anh Việt	Trang trí nội thất; sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm); san lấp mặt bằng và mua bán vật tư xây dựng	Số 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	46.93%

**- Đầu tư dài hạn khác**

<i>Tên công ty</i>	<i>Hợp đồng/ Giấy chứng nhận Đầu tư</i>	
Công ty Cổ phần du lịch Hòa Bình	Hợp đồng nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010	10.0%
Công ty Cổ phần Jesco Asia	Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ 3 số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân TPHCM cấp ngày 31/12/2014	6.15%
Dự án Bình An Plaza	Phát triển Dự án khu chung cư Bình An Plaza theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ngày 19 tháng 12 năm 2007	3.26%
Công ty Sài Gòn Rạch Giá	Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 18/08/2016 giữa Công ty CP xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá.	10.24%
Công ty TNHH Giải trí Thanh Long Communication	Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 06/HĐHTKD ngày 29 tháng 09 năm 2015 nhằm sản xuất bộ phim nhựa mang tên "Nữ hoàng"	

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

- 2.1. Kỳ kế toán năm, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- 2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:**

Báo cáo tài chính tại công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam, các thông tư và chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và sửa đổi, bổ sung.



### 3.3. Hình thức kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm báo cáo.

- Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm tiền tệ hạch toán để lập các báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ phát sinh không phải VND được chuyển đổi thành VND theo tỷ giá hối đoái tại thời điểm phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Những tài sản bằng tiền và các khoản phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày lập bảng cân đối kế toán được đánh giá lại theo tỷ giá áp dụng vào ngày của bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 4.2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

- Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình thì áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trên cơ sở chênh lệch lớn hơn của giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán số 02 “Hàng tồn kho”. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là lập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay với số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết dẫn đến năm nay phải lập thêm hay hoàn nhập.

- Hàng hoá bất động sản : Quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng được Công ty mua để bán/ dự định bán trong kỳ kinh doanh thông thường hoặc trong vòng 12 tháng tới được ghi nhận như là hàng hoá bất động sản.

### 4.3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: ghi nhận theo nguyên giá. Trong bảng cân đối kế toán, tài sản cố định được phản ánh theo 3 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại. Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí cải tạo và làm mới chủ yếu thì được ghi vào tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.



- Phương pháp khấu hao TSCĐ: Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/05/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”.

- Từ ngày 01/06/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”.

#### **4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư: chưa phát sinh**

- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, không theo giá trị hợp lý.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: phương pháp khấu hao được doanh nghiệp áp dụng là phương pháp đường thẳng.

#### **4.5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: các khoản đầu tư này được phản ánh trong báo cáo tài chính riêng của công ty theo giá gốc. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào công ty con được lập trên cơ sở hợp nhất, các khoản đầu tư vào công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc. Khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư ngắn hạn giảm xuống thấp hơn giá gốc thì lập dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: Lập bổ sung theo số chênh lệch lớn hơn dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn đã lập năm trước còn lại đang ghi sổ kế toán.

#### **4.6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Vì là khoản vay vốn riêng biệt sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng nên chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ là chi phí đi vay thực tế phát sinh của khoản vay riêng biệt này.

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ.

#### **4.7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác: chưa phát sinh**

- Chi phí trả trước: chi phí trả trước được vốn hóa để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh bao gồm những khoản chi phí:

- Chi phí khác: Các khoản chi phí khác được vốn hóa là những khoản chi phí:

- Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: phương pháp phân bổ là phương pháp đường thẳng.

#### **4.8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

545  
TY  
IAN  
IG  
HD  
BIN  
C



#### **4.9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

Các khoản dự phòng được lập khi công ty xác định nghĩa vụ thực hiện các khoản nợ có thể xảy ra trong tương lai dựa vào các nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ có liên đới của các sự kiện xảy ra trong quá khứ. Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Các khoản dự phòng phải trả đã ghi nhận là thỏa mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả: Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm theo số chênh lệch lớn hơn giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi sổ kế toán.

#### **4.10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành bổ sung.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch, đánh giá lại tài sản: các khoản chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo Quyết định của Nhà nước.

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá: Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng cân đối kế toán (nếu có) là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, của hoạt động đầu tư XDCB.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay.

#### **4.11. Nguyên tắc và phương pháp 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:

##### **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 thống nhất được 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 được chuyển sang người mua.

### **Tiền cho thuê**

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

### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận khi 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.

### **4.12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **4.13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:**

#### **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 trước được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thế 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 ngoài trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi nhận 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 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 ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch.



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

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

#### **4.14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái:**

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương công bố tại thời điểm cuối kỳ theo thông tư 179/2012/TT-BTC.

#### **4.15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác: chưa phát sinh**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Đơn vị tính: VND					
	31/03/2017	01/01/2017				
<b>5.1. Tiền</b>						
- Tiền mặt	9,159,377,481	2,704,153,949				
- Tiền gửi ngân hàng	174,004,150,038	336,106,205,490				
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng)	193,864,230,658	233,491,798,206				
<b>Cộng</b>	<b>377,027,758,177</b>	<b>572,302,157,645</b>				
<b>5.2. Các khoản đầu tư tài chính</b>						
<b>a. Chứng khoán kinh doanh: Không phát sinh</b>						
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>						
<b>b1. Ngắn hạn</b>						
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	1,391,288,399,560	1,391,288,399,560				
- Các khoản đầu tư khác	100,000,000,000	100,000,000,000				
<b>b2. Dài hạn</b>						
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-				
<b>Cộng</b>	<b>1,391,288,399,560</b>	<b>1,391,288,399,560</b>				
<b>b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
	31/03/2017	01/01/2017				
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào cty liên doanh, liên kết	131,195,950,419		131,195,950,419	116,593,006,421		116,593,006,421
- Đầu tư vào đơn vị khác	63,893,660,000	(529,196,057)	63,364,463,943	63,893,660,000	(3,156,070,239)	60,737,589,761
<b>Cộng</b>	<b>195,089,610,419</b>	<b>(529,196,057)</b>	<b>63,364,463,943</b>	<b>180,486,666,421</b>	<b>(3,156,070,239)</b>	<b>177,330,596,182</b>

	31/03/2017	01/01/2017
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết</b>		
- Công ty CP chứng khoán Sen vàng (42.38%)	26,165,319,927	24,793,095,054
+ <i>Vốn góp</i>	40,677,500,000	40,597,500,000
+ <i>Lỗ lũy kế</i>	(14,512,180,073)	(15,804,404,946)
<b>- Công ty CP Hòa Bình Phước Lộc Thọ (47.92%)</b>	<b>53,006,995,179</b>	<b>53,006,995,179</b>
+ <i>Vốn góp</i>	53,006,995,179	53,006,995,179
<b>- Công ty Jesco Hòa Bình (47.82%)</b>	<b>41,711,165,047</b>	<b>38,792,916,188</b>
+ <i>Vốn góp</i>	34,842,520,000	34,842,520,000
+ <i>Lãi (lỗ) lũy kế từ Công ty Cổ phần JESCO Hòa Bình</i>	6,868,645,047	3,950,396,188
<b>- Công ty Cổ phần Cơ khí &amp; Nhôm kính Anh Việt (46.93%)</b>	<b>10,312,470,265</b>	-
+ <i>Vốn góp</i>	10,560,000,000	-
+ <i>Lãi (lỗ) lũy kế từ Công ty Cổ phần Anh Việt</i>	(247,529,735)	-
<b>Cộng</b>	<b>131,195,950,419</b>	<b>116,593,006,421</b>
<b>* Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Công ty Vĩnh Tiến - Dự án Bình An Plaza	23,666,260,000	23,666,260,000
Công ty cổ phần du lịch Hòa Bình	21,405,000,000	21,405,000,000
Công ty Cổ phần Jesco Asia	4,185,000,000	4,185,000,000
Công ty TNHH Giải trí Thanh Long	1,000,000,000	1,000,000,000
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	13,637,400,000	13,637,400,000
<b>Cộng</b>	<b>63,893,660,000</b>	<b>63,893,660,000</b>
<b>Phản lập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác</b>	(529,196,057)	(3,156,070,239)
<i>Công ty Sài Gòn Rạch Giá</i>	<b>63,364,463,943</b>	<b>60,737,589,761</b>
<b>Đầu tư thuần</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>5.3. Phải thu của khách hàng</b>	2,236,910,266,235	2,250,997,933,525
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	10,648,485,939	10,648,485,939
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	<b>2,247,558,752,174</b>	<b>2,261,646,419,464</b>
<b>Cộng</b>		



**5.4. Phải thu khác**

	31/03/2017	
	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Phải thu người lao động	25,416,959,732	
- Ký cược, ký quỹ	192,704,424,496	
- Tạm ứng cho nhân viên	35,243,608,686	
- Phải thu khác	148,210,875,854	(5,672,325,677)
<b>Cộng</b>	<b>401,575,868,768</b>	<b>(5,672,325,677)</b>

**01/01/2017**

	Giá trị	Dự phòng
	19,458,225,858	
	17,952,269,648	
	57,184,229,120	
	293,314,617,163	(27,897,802,735)
	<b>387,909,341,789</b>	<b>(27,897,802,735)</b>

**b. Dài hạn**

	31/03/2017	
	Giá trị	Dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	26,857,909,507	
- Phải thu khác	902,360,000	
<b>Cộng</b>	<b>27,760,269,507</b>	<b>-</b>

**01/01/2017**

	Giá trị	Dự phòng
	25,259,641,505	
	2,042,373,091	
	<b>27,302,014,596</b>	<b>-</b>

**5.5. Tài sản thiếu chờ xử lý: Không phát sinh**

**5.6. Nợ xấu: Không phát sinh**

**5.7. Hàng tồn kho**

	31/03/2017	
	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	1,351,099,520	
- Nguyên liệu, vật liệu XD	323,271,638,189	-
- Công cụ dụng cụ	18,650,287,875	
- Thành Phẩm	112,137,475,718	(7,922,914,170)
- Hàng Hóa	7,829,997,589	(150,059,371)
- Hàng hoá bất động sản	73,529,870,786	(1,325,454,681)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ	760,262,302,050	
<b>Cộng</b>	<b>1,297,032,671,727</b>	<b>(9,398,428,222)</b>

**01/01/2017**

	Giá gốc	Dự phòng
	-	
	271,432,682,684	
	1,147,348,210	
	29,137,754,110	(7,687,136,720)
	6,152,237,950	(385,836,821)
	73,529,870,786	(1,325,454,681)
	856,869,396,242	
	<b>1,238,269,289,982</b>	<b>(9,398,428,222)</b>

Chi tiết số dư hàng hóa bất động sản vào ngày 31 tháng 03 năm 2017 bao gồm:

Quyền sử dụng đất tại	Diện tích	Giá gốc (VNĐ)	Dự phòng (ĐVT VNĐ)	Giá trị hợp lý
Lô đất tại Long Thới	29.698 m <sup>2</sup>	59,618,785,507		59,618,785,507
Lô đất tại Nhơn Đức	5.729.90 m <sup>2</sup>	6,326,474,150		6,326,474,150
<b>Cộng</b>		<b>65,945,259,657</b>	-	<b>65,945,259,657</b>
Căn hộ chung cư	Số căn hộ	Giá gốc (ĐVT VNĐ)	Dự phòng (ĐVT VNĐ)	Giá trị hợp lý
Căn hộ chung cư Era	04 căn ( 361.36 m <sup>2</sup> )	6,182,133,081	(1,325,454,681)	4,856,678,400
Căn hộ Lan Phương		1,402,478,048		1,402,478,048
<b>Cộng</b>		<b>7,584,611,129</b>	<b>(1,325,454,681)</b>	<b>6,259,156,448</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>73,529,870,786</b>	<b>(1,325,454,681)</b>	<b>72,204,416,105</b>

5.8. Tài sản dở dang dài hạn

a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn: Không phát sinh

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2017	01/01/2017
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm	82,171,565,995	82,171,565,995
XDCB	9,994,980,376	9,994,980,376
<b>Cộng</b>	<b>92,166,546,371</b>	<b>92,166,546,371</b>
		Giá trị có thể thu hồi
		25,064,774,441
		<b>25,064,774,441</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

## 5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TB Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>44,896,866,270</b>	<b>1,442,041,257,469</b>	<b>35,021,733,724</b>	<b>14,260,925,983</b>	<b>1,536,220,783,446</b>
- Mua trong năm	55,500,000	78,854,918,776	390,000,000	383,584,546	79,684,003,322
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	(1,031,310,091)	(10,579,941,400)	-	-	(10,579,941,400)
<b>Số dư tại ngày 31/03/2017</b>	<b>43,921,056,179</b>	<b>1,506,189,412,170</b>	<b>34,455,192,088</b>	<b>14,644,510,529</b>	<b>1,599,210,170,966</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>(6,709,559,733)</b>	<b>(465,452,008,550)</b>	<b>(13,801,031,683)</b>	<b>(8,230,654,178)</b>	<b>(494,193,254,144)</b>
- Khấu hao trong năm	(1,048,088,124)	(44,839,909,219)	(854,940,096)	(443,056,484)	(47,185,993,923)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	698,806,778	8,146,250,877	-	-	8,146,250,877
<b>Số dư tại ngày 31/03/2017</b>	<b>(7,058,841,079)</b>	<b>(499,982,053,526)</b>	<b>409,025,463</b>	<b>-</b>	<b>3,271,445,607</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>38,187,306,537</b>	<b>976,589,248,919</b>	<b>21,220,702,041</b>	<b>6,030,271,805</b>	<b>1,042,027,529,302</b>
<b>Số dư tại ngày 31/03/2017</b>	<b>36,862,215,100</b>	<b>1,006,207,358,644</b>	<b>20,208,245,772</b>	<b>5,970,799,867</b>	<b>1,069,248,619,383</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:

## 5.10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính: chưa phát sinh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## 5.11. a. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>40,240,252,840</b>	<b>9,026,438,203</b>	-	<b>1,216,005,358</b>	<b>50,482,696,401</b>
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	274,300,000	-	-	274,300,000
- Thanh lý, nhượng bán	(450,000,000)	-	-	-	(450,000,000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/03/2017</b>	<b>39,790,252,840</b>	<b>9,300,738,203</b>	-	<b>1,216,005,358</b>	<b>50,306,996,401</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	-	<b>(5,424,328,167)</b>		<b>(852,782,250)</b>	<b>(6,277,110,417)</b>
- Khấu hao trong năm	-	(341,955,546)	-	(45,834,126)	(387,789,672)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/03/2017</b>	-	<b>(5,766,283,713)</b>		<b>(898,616,376)</b>	<b>(6,664,900,089)</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ VH</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>40,240,252,840</b>	<b>3,602,110,036</b>	-	<b>363,223,108</b>	<b>44,205,585,984</b>
<b>Số dư tại ngày 31/03/2017</b>	<b>39,790,252,840</b>	<b>3,534,454,490</b>	-	<b>317,388,982</b>	<b>43,642,096,312</b>

## b. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính: Không phát sinh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

	31/03/2017	01/01/2017
	45,388,319,258	99,163,153,664
	3,059,043,589	11,979,588,233
<b>Cộng</b>	<b>48,447,362,847</b>	<b>111,142,741,897</b>

Đơn vị tính: VND

5.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư: không phát sinh

5.13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

- Các khoản khác

**Cộng**

b. Dài hạn

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

- Các khoản khác

**Cộng**

5.14. Tài sản khác: Không phát sinh

5.15. Vay và nợ thuê tài chính

	Trong kỳ			Số có khả năng trả nợ
	31/03/2017	Tăng	Giảm	
	Giá trị			Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>				
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>3,399,342,093,258</b>	<b>949,725,157,065</b>	<b>262,846,697,199</b>	<b>2,712,463,633,392</b>
- Ngân hàng BIDV - CN Tp.HCM	802,005,034,272	73,628,033,622	-	728,377,000,650
- Ngân hàng Vietcombank- CN Tp.HCM	478,242,261,254	235,949,078,227	-	242,293,183,027
- Ngân hàng Vietinbank CNI	1,341,937,429,468	330,522,081,587	-	1,011,415,347,881
- Ngân hàng khác	777,157,368,264	309,625,963,629	-	467,531,404,635
- Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	262,846,697,199
<b>Vay khác (cá nhân, CBCNV ...)</b>	<b>31,246,095,985</b>	<b>24,167,280,798</b>		<b>7,078,815,187</b>
<b>Cộng</b>	<b>3,430,588,189,243</b>	<b>973,892,437,863</b>	<b>262,846,697,199</b>	<b>2,719,542,448,579</b>



<b>b. Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng	386,858,897,793	386,858,897,793	-	46,998,936,353	433,857,834,146
<b>Cộng</b>	<b>386,858,897,793</b>	<b>386,858,897,793</b>	-	46,998,936,353	<b>433,857,834,146</b>
<b>5.16. Phải trả người bán</b>					
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>31/03/2017</b>			<b>01/01/2017</b>
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn	1,985,783,331,303	1,985,783,331,303		2,046,992,169,043	2,046,992,169,043
<b>Cộng</b>	<b>1,985,783,331,303</b>	<b>1,985,783,331,303</b>		<b>2,046,992,169,043</b>	<b>2,046,992,169,043</b>
<b>5.17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>					
		<b>31/03/2017</b>			<b>01/01/2017</b>
		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ	
- Thuế GTGT phải nộp	4,185,741,687	100,357,283,349		135,295,628,241	39,124,086,579
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	73,809,256,223	51,104,699,715		21,288,836,464	43,993,392,972
- Thuế thu nhập cá nhân	2,143,655,410	10,976,779,008		11,020,868,081	2,187,744,483
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	21,517,131,824	21,878,817,500		2,386,494,150	2,024,808,474
<b>Cộng</b>	<b>101,655,785,144</b>	<b>184,317,579,572</b>		<b>169,991,826,936</b>	<b>87,330,032,508</b>
<b>5.18. Chi phí phải trả</b>					
<b>a. Ngắn hạn</b>					
- Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng				<b>31/03/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
- Chi phí lãi vay				1,288,545,817,566	959,264,479,327
- Chi phí khác				9,151,336,346	5,772,184,208
				28,787,242,980	130,942,159,732
<b>Cộng</b>				<b>1,326,484,396,892</b>	<b>1,095,978,823,267</b>
<b>b. Dài hạn: không phát sinh</b>					
<b>5.19. Phải trả khác</b>					
<b>a. Ngắn hạn</b>					
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn				<b>31/03/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả				12,142,024,336	7,463,223,685
- Các khoản phải trả, phải nộp khác				3,383,071,242	1,562,561,065
				55,564,719,168	35,807,834,381
<b>Cộng</b>				<b>71,089,814,746</b>	<b>44,833,619,131</b>

11/03/2017

	31/03/2017	01/01/2017
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	3,365,086,272	6,666,018,822
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	469,648,616	71,825,822
<b>Cộng</b>	<b>3,834,734,888</b>	<b>6,737,844,644</b>
<b>5.20. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước - Lô nền khu công nghiệp	2,722,012,716	1,989,243,455
- Doanh thu nhận trước	2,722,012,716	1,989,243,455
<b>Cộng</b>		
<b>b. Dài hạn: Không phát sinh</b>		
<b>5.21. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả: Không phát sinh</b>		
<b>5.22. Dự phòng phải trả</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	45,662,855	45,662,855
- Dự phòng phải trả khác	-	45,662,855
<b>b. Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	127,320,482,309	113,870,007,746
- Dự phòng phải trả khác	104,836,054,012	93,370,251,610
	22,484,428,297	20,499,756,136
<b>Cộng</b>	<b>127,366,145,164</b>	<b>113,915,670,601</b>
<b>5.23. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
<b>a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Lỗi năm trước chuyển sang cty con	7,566,788,399	12,234,726,716
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3,971,087,757	4,010,340,467
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1,584,582,834	1,584,582,834
Lợi nhuận chưa thực hiện	10,154,423,773	5,304,979,531
Chi phí phải trả	41,887,410	47,487,410
<b>Cộng</b>	<b>23,318,770,173</b>	<b>23,182,116,958</b>
<b>b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:</b>		
- Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết	-	29,734,380,735
- Thuế thu nhập hoãn lại từ hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng	75,090,588,178	51,001,812,693
<b>Cộng</b>	<b>75,090,588,178</b>	<b>80,736,193,428</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

**5.24. Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

**CÁC KHOẢN MỤC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ	Chênh lệch tỷ giá	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3		5	7	8
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>755,598,370,000</b>	<b>106,043,322,981</b>		<b>96,233,122,810</b>	<b>55,562,500</b>	<b>115,201,826,316</b>	<b>1,073,132,204,607</b>
- Phát hành thêm cổ phiếu	198,866,200,000	(75,549,210,000)				(113,327,090,000)	9,989,900,000
- LN thuần trong năm						567,045,986,811	567,045,986,811
- Phân phối lợi nhuận				65,846,974		(65,846,974)	-
- Trích lập quỹ KTPL						(61,763,623,600)	(61,763,623,600)
- Thù lao Hội đồng Quản trị						(1,794,000,016)	(1,794,000,016)
- CL.TG do đánh giá lại số dư					(8,437,500)	-	(8,437,500)
- Giao dịch vốn với CDTs công ty con						29,944,316,941	29,944,316,941
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>954,464,570,000</b>	<b>30,494,112,981</b>	<b>-</b>	<b>96,298,969,784</b>	<b>47,125,000</b>	<b>535,241,569,478</b>	<b>1,616,546,347,243</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>							
- Tăng vốn trong kỳ							-
- Bán cổ phiếu quỹ							-
- LN thuần trong kỳ						180,863,367,911	180,863,367,911
- Cổ phiếu thường						-	-
- Chi cổ tức bằng cổ phiếu						(455,596,049)	(455,596,049)
- Chi cổ tức bằng tiền						-	-
- Chi cổ tức bằng nợ						-	-
- Phân phối lợi nhuận						(20,207,491,495)	(20,207,491,495)
- Trích lập các quỹ						(182,475,550)	(182,475,550)
- Thù lao phải trả HĐQT						-	-
- Điều chỉnh tăng giảm						(33,016,551,951)	(33,016,551,951)
- Chênh lệch tỷ giá						-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>954,464,570,000</b>	<b>30,494,112,981</b>	<b>-</b>	<b>96,298,969,784</b>	<b>47,125,000</b>	<b>662,242,822,344</b>	<b>1,743,547,600,109</b>

**CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH**

235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/QĐ-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

	Đơn vị tính: VND	
<b>b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp của các đối tượng khác	31/03/2017	01/01/2017
<b>Cộng</b>	954,464,570,000	954,464,570,000
- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm		
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/03/2017	01/01/2017
+ Vốn góp đầu năm	954,464,570,000	755,598,370,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	198,866,200,000
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>954,464,570,000</b>	<b>954,464,570,000</b>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
<b>d. Cổ tức</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
- Chi trả cổ tức trong đó:		
<b>Bằng phát hành cổ phiếu</b>		113,327,090,000
<b>Cộng</b>	-	<b>113,327,090,000</b>
<b>d Cổ phiếu</b>		Đvt: cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông	31/03/2017	01/01/2017
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	95,446,457	95,446,457
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	95,446,457	95,446,457
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95,446,457	95,446,457
- Mệnh giá cổ phiếu	10,000	10,000



e. Các quỹ của doanh nghiệp		
- Quỹ đầu tư phát triển	31/03/2017	01/01/2017
	96,298,969,784	96,298,969,784
<b>Cộng</b>	<b>96,298,969,784</b>	<b>96,298,969,784</b>

**Mục đích của trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:**

Quỹ đầu tư phát triển được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh; đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ khen thưởng phúc lợi được dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng,  
**Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực**

5.26. Chênh lệch tỷ giá	31/03/2017	01/01/2017
	47,125,000	47,125,000
<b>Cộng</b>	<b>47,125,000</b>	<b>47,125,000</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

6.1.	<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)		
- Doanh thu	3,032,693,234,489	1,625,559,827,946
<b>Cộng</b>	<b>3,032,693,234,489</b>	<b>1,625,559,827,946</b>
6.2.	<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)		
- Các khoản giảm trừ doanh thu	(314,956,444)	(7,770,756,658)
<b>Cộng</b>	<b>(314,956,444)</b>	<b>(7,770,756,658)</b>



**6.3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (MS10)**

- Doanh thu thuần về bán hàng và  
cung cấp dịch vụ  
**Cộng**

<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
3,032,378,278,045	1,617,789,071,288
<b>3,032,378,278,045</b>	<b>1,617,789,071,288</b>

**6.4. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)**

- Giá vốn hàng bán

**Cộng**

<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
2,712,200,761,696	1,484,157,937,349
<b>2,712,200,761,696</b>	<b>1,484,157,937,349</b>

**6.5. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay  
- Cổ tức, lợi nhuận được chia  
- Lãi chênh lệch tỷ giá;  
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

**Cộng**

<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
25,547,327,336	17,808,948,175
1,841,320,187	-
278,555,015	38,047,488
3,935,843,847	823,085,471
<b>31,603,046,385</b>	<b>18,670,081,134</b>

**6.6. Chi phí tài chính (Mã số 22)**

Chi phí lãi vay  
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư  
Lỗ chênh lệch tỷ giá;  
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư  
Chi phí tài chính khác  
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính  
**Cộng**

<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
49,723,535,584	30,399,753,108
13,864,988	-
(25,026,586,108)	178,649,704
2,268,039,779	27,885,827
-	609,908,579
<b>26,978,854,243</b>	<b>31,216,197,218</b>

<b>6.7. Thu nhập khác (Mã số 31)</b>		
- Thu thanh lý tài sản cố định, vật tư.	200,723,798	3,612,800
- Tiền phạt thu được	31,030,992	-
- Thu nhập khác	5,777,742,286	1,521,192,353
<b>Cộng</b>	<b>6,009,497,076</b>	<b>1,524,805,153</b>
	<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
<b>6.8. Chi phí khác (Mã số 32)</b>		
- Các khoản bị phạt	318,421	
- Các khoản khác	311,773,153	381,667,820
<b>Cộng</b>	<b>312,091,574</b>	<b>1,601,795,108</b>
	<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
<b>6.9 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a) Các khoản CP quản lý doanh</b>	<b>94,518,520,450</b>	<b>51,182,496,074</b>
Chi phí nhân viên	45,522,839,949	30,489,576,775
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4,870,346,141	2,301,656,005
Phân bổ chi phí trả trước	1,658,542,438	1,001,129,671
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	17,047,339,983	2,794,859,577
Chi phí khác	25,419,451,939	14,595,274,046
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>13,351,751,566</b>	<b>7,038,544,140</b>
- Chi phí lương và Chi phí có tính chất lương	3,302,561,970	3,386,353,219
- Các khoản Chi phí bán hàng khác.	10,049,189,596	3,652,190,921
<b>Cộng</b>	<b>13,351,751,566</b>	<b>58,221,040,214</b>
	<i>Quý I/2017</i>	<i>Quý I/2016</i>
<b>6.10 Chi phí thuế TNDN</b>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51,104,699,714	10,932,962,996
- Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(5,625,847,456)	1,585,553,884
<b>Cộng</b>	<b>45,478,852,259</b>	<b>12,518,516,879</b>

	<u>Quý I/2017</u>	<u>Quý I/2016</u>
<b>6.10.1 Thuế TNDN hiện hành</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>226,591,785,975</b>	<b>64,143,837,619</b>
<i>Điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</i>		
- Lỗ từ các công ty con	207,697,887,717	(16,342,184,477)
- Chi phí không được khấu trừ	155,263,768	28,083,750
- (Lãi) lỗ từ các công ty liên doanh liên kết	(4,210,473,732)	(1,356,849,933)
- Lợi nhuận chưa thực hiện	(944,844,460)	20,020,190,287
- Cổ tức nhận được	115,421,834	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	1,592,940,925	(10,063,987,926)
- Khác (tiền phạt, ...)	50,958,284	(1,764,274,339)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>270,603,351,800</b>	<b>54,664,814,981</b>
- Lỗ năm trước chuyển sang	(15,327,382,961)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành sau khi căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>255,275,968,839</b>	<b>54,664,814,981</b>
<b>Thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>51,104,699,714</b>	<b>10,932,962,996</b>
<b>Thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành sau khi giảm trừ</b>	<b>51,104,699,714</b>	<b>10,932,962,996</b>
- Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	43,993,392,972	19,894,359,495
- Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(21,288,836,464)	(10,228,739,050)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>73,809,256,222</b>	<b>20,598,583,441</b>
<b>6.10.2 Thuế TNDN hoãn lại</b>		
<b>Bảng CĐ kế toán hợp nhất</b>	<b>Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>	
<b>31/03/2017</b>	<b>Quý I/2017</b>	<b>Quý I/2016</b>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Lỗ năm trước chuyển sang cty con	7,566,788,399	-
	7,566,788,399	-



Dự phòng trợ cấp thời việc	3,971,087,757	3,971,087,757	-	(2,528,290,191)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1,584,582,834	1,584,582,834	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	10,154,423,773	10,017,770,558	(19,757,794)	942,736,307
Chi phí phải trả	41,887,410	41,887,410	-	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>23,318,770,173</b>	<b>23,182,116,958</b>	<b>(19,757,794)</b>	<b>(1,585,553,884)</b>
Dự phòng đầu tư vào cty con & cty liên kết	(24,088,775,485)	(29,734,380,735)	5,645,605,250	-
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(5,625,847,456)</b>	<b>1,585,553,884</b>

7. THÔNG TIN BỔ SUNG: Chênh lệch kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh :

Chỉ tiêu	Quý I/2017	Quý I/2016	Tăng/giảm lợi nhuận
Doanh thu thuần	3,032,378,278,045	1,617,789,071,288	1,414,589,206,757
Giá vốn hàng bán	2,712,200,761,696	1,484,157,937,349	1,228,042,824,347
Lợi nhuận gộp	320,177,516,349	133,631,133,939	186,546,382,410
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	4,624,192,142	(12,546,116,084)	17,170,308,226
<i>Phân lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết</i>	3,962,943,998	1,356,849,933	2,606,094,065
Lợi nhuận khác	5,697,405,502	(76,989,955)	5,774,395,457
Chi phí bán hàng	13,351,751,566	7,038,544,140	(6,313,207,426)
Chi phí quản lý doanh sự	94,518,520,450	51,182,496,074	(43,336,024,376)
<i>Trong đó: Chi phí lập dự phòng phải thu khó đòi</i>	17,047,339,983	2,794,859,577	(14,252,480,406)
Lợi nhuận trước thuế	226,591,785,975	64,143,837,619	162,447,948,356









