

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
XÂY DỰNG
HÒA BÌNH

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY
DỰNG HÒA BÌNH
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh,
L=Quận 3, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG
HÒA BÌNH,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0302158498
Reason: BCTC Hợp nhất đã
kiểm toán 2019
Location: HCM
Date: 2020-04-08 11:37:44

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 65

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") 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. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 30 cấp ngày 9 tháng 1 năm 2020.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch	
Ông Trương Quang Nhật	Thành viên	
Ông Phan Ngọc Thạnh	Thành viên	
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	
Ông Phương Công Thắng	Thành viên	
Ông Đặng Doãn Kiên	Thành viên	
Ông Đặng Hồng Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2019
Ông Park Seok Bae	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2019
Ông Phan Văn Trường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Lâm Quỳnh Trâm	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Việt Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2019
Bà Cao Thị Diễm Châu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2019

TIỂU BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Doãn Kiên	Trưởng Tiểu ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2019
Ông Phương Công Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2019
Ông Hoàng Quang Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2019
Bà Phạm Lâm Quỳnh Trâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2019

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lê Viết Hải	Tổng Giám đốc	
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trí Gia Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hồ Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2020
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Văn Tịnh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Văn An	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Lê Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2019

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 – Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

Số tham chiếu: 60933601/21093908-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 7 tháng 4 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019, 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



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.422.884.191.144	13.522.627.868.006
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	574.331.812.913	314.605.674.808
111	1. Tiền		547.238.611.414	227.495.897.243
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.093.201.499	87.109.777.565
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		16.158.000.902	108.740.599.939
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	16.158.000.902	108.740.599.939
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.788.463.011.964	11.088.517.942.591
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	6.311.357.392.242	6.170.499.400.455
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	708.692.616.424	493.486.097.663
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	4.208.117.455.878	4.083.008.661.802
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	39.788.770.189	49.582.611.638
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	10	906.627.594.248	682.526.698.672
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10, 11	(386.120.817.017)	(390.585.527.639)
140	IV. Hàng tồn kho		1.909.221.422.841	1.840.740.536.382
141	1. Hàng tồn kho	12	1.936.487.069.103	1.868.102.405.845
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	12	(27.265.646.262)	(27.361.869.463)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		134.709.942.524	170.023.114.286
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	84.356.917.939	135.407.511.660
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		48.338.215.929	33.287.020.853
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	2.014.808.656	1.328.581.773

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.298.412.717.468	2.377.875.221.206
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		87.527.833.821	55.991.881.069
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		358.453.912	358.453.912
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		-	218.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	87.169.379.909	55.415.427.157
220	II. Tài sản cố định		1.348.123.987.558	1.420.321.167.349
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	1.293.563.777.121	1.375.082.640.085
222	Nguyên giá		2.182.204.418.447	2.134.065.947.023
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(888.640.641.326)	(758.983.306.938)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	54.560.210.437	45.238.527.264
228	Nguyên giá		65.154.292.869	54.907.139.344
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.594.082.432)	(9.668.612.080)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	36.397.331.480	51.610.270.099
231	1. Nguyên giá		40.344.022.866	53.481.595.350
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.946.691.386)	(1.871.325.251)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		36.027.113.057	41.018.784.466
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	36.027.113.057	41.018.784.466
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		342.887.553.374	362.798.096.461
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.2	296.392.270.680	315.964.712.315
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.3	62.893.660.000	62.893.660.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.3	(19.398.377.306)	(18.268.275.854)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.000.000.000	2.208.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		447.448.898.178	446.135.021.762
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	363.829.672.763	353.817.949.882
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	44.399.227.072	46.907.421.705
269	3. Lợi thế thương mại	18	39.219.998.343	45.409.650.175
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.721.296.908.612	15.900.503.089.212

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.761.533.185.253	12.977.675.539.888
310	I. Nợ ngắn hạn		12.043.995.711.928	12.313.166.533.374
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	3.889.908.716.034	4.421.453.513.744
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.426.986.915.967	1.418.282.344.491
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	206.460.256.114	333.306.976.133
314	4. Phải trả người lao động		578.093.936.672	577.860.347.889
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	934.408.246.382	1.214.770.253.995
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		30.250.570.924	24.024.422.381
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	230.617.581.840	197.880.292.967
320	8. Vay ngắn hạn	24	4.742.437.876.134	4.077.610.358.312
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.831.611.861	47.978.023.462
330	II. Nợ dài hạn		717.537.473.325	664.509.006.514
337	1. Phải trả dài hạn khác	23	71.707.090.454	75.471.474.863
338	2. Vay dài hạn	24	218.638.934.049	264.052.970.669
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	172.770.332.014	92.435.063.562
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	25	254.421.116.808	232.549.497.420
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.959.763.723.359	2.922.827.549.324
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.959.763.723.359	2.922.827.549.324
411	1. Vốn cổ phần	26.1	2.308.753.980.000	1.960.749.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	26.1	2.308.753.980.000	1.960.749.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	346.669.112.981	30.494.112.981
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	26.1	58.026.514	57.934.418
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	96.713.652.124	96.593.759.328
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	835.654.248.516	627.792.159.402
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		459.883.408.362	65.591.336.440
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		375.770.840.154	562.200.822.962
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26.1	371.914.703.224	207.139.813.195
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.721.296.908.612	15.900.503.089.212


Lê Thị Phương Uyên
Người lập


Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng


Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	18.655.472.297.570	18.299.333.668.495
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(45.735.383.817)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	18.609.736.913.753	18.299.333.668.495
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(17.363.849.322.168)	(16.612.292.699.871)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.245.887.591.585	1.687.040.968.624
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	61.596.097.779	60.967.840.448
22	7. Chi phí tài chính	30	(324.620.121.040)	(321.030.114.429)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(322.425.275.807)	(306.437.744.108)
24	8. Lỗ từ các công ty liên kết	6.2	(12.859.932.544)	(9.086.163.502)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(58.248.586.600)	(70.327.084.797)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(508.549.356.389)	(570.702.635.365)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		403.205.692.791	776.862.810.979
31	12. Thu nhập khác	32	142.409.231.455	29.607.547.143
32	13. Chi phí khác	32	(18.715.294.413)	(11.587.194.698)
40	14. Lợi nhuận khác	32	123.693.937.042	18.020.352.445
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		526.899.629.833	794.883.163.424
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(101.455.332.847)	(178.811.421.180)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	(19.862.919.191)	4.033.482.374
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		405.581.377.795	620.105.224.618
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		416.755.001.640	629.872.883.224
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(11.173.623.845)	(9.767.658.606)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	1.717	2.735
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27	1.717	2.735


Lê Thị Phương Uyên
Người lập


Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng


Lê Việt Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		526.899.629.833	794.883.163.424
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	14, 15, 16, 18	252.441.863.660	245.794.599.491
03	Dự phòng		18.440.787.017	155.573.668.839
04	Lỗi (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		73.246.401	(84.878.689)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(138.788.857.471)	(32.646.604.215)
06	Chi phí lãi vay	30	322.425.275.807	306.437.744.108
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		981.491.945.247	1.469.957.692.958
09	Tăng các khoản phải thu		(667.175.902.640)	(1.983.610.743.327)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		364.231.105.943	(674.144.089.838)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(815.963.874.333)	1.591.757.580.182
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		41.038.870.840	(54.133.339.998)
14	Tiền lãi vay đã trả		(328.186.432.882)	(316.828.944.494)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(147.640.543.653)	(186.684.525.365)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(134.032.414.658)	(28.763.878.742)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(706.237.246.136)	(182.450.248.624)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(180.974.454.828)	(297.834.059.316)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		30.089.695.848	25.303.417.691
23	Tiền chi cho vay		(46.820.000.000)	(117.145.751.018)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		122.256.087.751	672.466.802.374
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(95.910.423.111)	(5.937.513.912)
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		6.729.720.900	47.555.992.513
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(164.629.373.440)	324.408.888.332

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	26.1	568.225.000.000	14.784.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	24	13.452.077.269.845	11.315.210.632.868
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(12.832.663.788.643)	(11.586.863.674.779)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(57.051.905.864)	(65.495.011.883)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.130.586.575.338	(322.364.053.794)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		259.719.955.762	(180.405.414.086)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		314.605.674.808	494.960.804.005
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.182.343	50.284.889
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	574.331.812.913	314.605.674.808

Luen

Lê Thị Phương Uyên
Người lập

Truy

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Viết Hải

Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng 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. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 29 cấp ngày 1 tháng 2 năm 2019.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 8.130 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 9.197 người).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 15 công ty con gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I. Công ty con trực tiếp						
1.	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	99,96	99,96
2.	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	100,00
3.	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	100,00
4.	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	100,00
5.	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	75,00	75,00
6.	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	97,97	97,97

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 15 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
II Công ty con gián tiếp						
1.	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	97,53	99,55
2.	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	97,30	99,31
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	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	66,15	67,52
4.	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	99,45	99,49
5.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Okamura Sanyo	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	50,55	50,57
6.	Công ty TNHH Bất động sản Pax Land (trước đây là Công ty TNHH Sản 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	98,96	99,00
7.	Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,45	100,00

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 15 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
II. Công ty con gián tiếp (tiếp theo)						
8.	Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	50,21	50,49
9.	Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	50,21	50,49
10.	Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Tỉnh Long An	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,59	99,62
11.	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	97,97	100,00
12.	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	93,90	95,84
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	Xây dựng nhà để ở; công trình cấp, thoát nước, điện, đường bộ	Đang hoạt động	95,97	97,96
14.	Công ty TNHH MTV Pax Sky	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,96	100,00
15.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	52,73	52,75



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 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 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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*

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.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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 báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến 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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 lâu dài.

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 **Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư 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	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	2 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Tài sản cố định vô hình khác	2 - 5 năm

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

3.8 **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 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.

3.9 **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.

3.10 **Chi phí trả trước**

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

Công cụ dụng cụ sử dụng cho việc xây dựng được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong khoảng thời gian từ 3 tháng đến 36 tháng theo phương pháp đường thẳng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất trong thời hạn 50 năm. Khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 *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.

3.12 *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 căn 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 góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 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.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại 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.

3.15 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 kỳ.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ 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.
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn/Nhóm Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại 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 đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn/Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn/Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh 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/Nhóm Công ty là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn/Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- 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.

3.17 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.

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập bằng 10% lợi nhuận sau thuế hàng năm theo Điều lệ Công ty, dùng 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, 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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng.

Doanh thu từ bán hàng hóa

Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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.

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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 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. MUA CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT HÒA BÌNH OSEVEN ("HBO")

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã mua thêm 562.126 cổ phần, tương đương 4,81% sở hữu của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven ("HBO") với tổng giá mua là 15.000.000.000 VND. Theo đó, Tập đoàn sở hữu 52,73% trong HBO, HBO đã trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả xác định được của HBO vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền	795.440.889
Các khoản phải thu	5.331.046.190
Hàng tồn kho	425.061.571.284
Tài sản khác	564.201.650
	<u>431.752.260.013</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	49.500.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	62.980.543.894
	<u>63.030.043.894</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	368.722.216.119
Phần tài sản thuần thuộc các cổ đông không kiểm soát	<u>(174.221.247.116)</u>
Phần tài sản thuần tăng thêm thuộc sở hữu công ty mẹ	194.500.969.003
Thu nhập từ giao dịch giá rẻ (Thuyết minh số 32)	<u>(123.504.900.821)</u>
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	<u>70.996.068.182</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.091.512.156	6.955.143.154
Tiền gửi ngân hàng (i)	545.147.099.258	220.540.754.089
Các khoản tương đương tiền (ii)	27.093.201.499	87.109.777.565
TỔNG CỘNG	574.331.812.913	314.605.674.808

(i) Một phần tiền gửi ngân hàng với giá trị là 12 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24.1).

(ii) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất áp dụng.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

STT	Tên công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
1.	Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc (i)	49,98	168.110.055.568	49,98	168.989.950.409
2.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình (ii)	47,82	43.217.941.275	47,82	53.945.462.410
3.	Công ty Cổ phần 479 (iii)	22,22	35.420.934.367	-	-
4.	Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt (iv)	46,93	27.581.251.630	46,93	16.706.344.150
5.	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (v)	42,53	17.507.680.419	42,53	20.710.446.255
6.	Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech (vi)	30,17	4.554.407.421	-	-
7.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven	-	-	47,92	55.612.509.091
TỔNG CỘNG			296.392.270.680		315.964.712.315

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày như sau:

VND
Công ty liên kết

Giá gốc đầu tư

Số đầu năm	319.261.113.036
Tăng trong năm	48.900.000.000
Thay đổi thành công ty con	(55.612.509.091)
Số cuối năm	312.548.603.945

Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết

Số đầu năm	(3.296.400.721)
Phản lỗ từ công ty liên kết	(12.859.932.544)
Số cuối năm	(16.156.333.265)

Giá trị còn lại

Số đầu năm	315.964.712.315
Số cuối năm	296.392.270.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc ("TPĐB") là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314566452 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 8 năm 2017. TPĐB có trụ sở chính tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của TPĐB là kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (ii) Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình ("JHE") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009338 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư 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 trong năm hiện tại 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.
- (iii) Công ty Cổ phần 479 ("479") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 2900325124 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp ngày 3 tháng 5 năm 2006. 479 có trụ sở chính tại Số 54 Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thủy, Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của 479 là thi công cơ sở hạ tầng.
- (iv) Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt ("AVA") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301453003 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 1993. AVA có trụ sở chính tại 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính trong năm hiện tại của AVA là sản xuất các cấu kiện kim loại và vật liệu xây dựng (cửa nhôm).
- (v) 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 trong năm hiện tại của GLS là kinh doanh chứng khoán, và cung cấp dịch vụ tư vấn môi giới và đầu tư.
- (vi) Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech ("Onwa Tech") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0315435290 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 12 năm 2018. Onwa Tech có trụ sở chính tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Onwa Tech là cung cấp dịch vụ trang trí nội thất; mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bình An Plaza (i)	23.666.260.000	(11.833.130.000)	23.666.260.000	(11.833.130.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình (ii) (*)	21.405.000.000	-	21.405.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá (iii)	13.637.400.000	(7.402.030.281)	13.637.400.000	(6.271.928.829)
Công ty Cổ phần Jesco Asia (iv)	4.185.000.000	(163.217.025)	4.185.000.000	(163.217.025)
TỔNG CỘNG	62.893.660.000	(19.398.377.306)	62.893.660.000	(18.268.275.854)

- (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 Doanh Nghiệp điều chỉnh lần thứ ba số 1700547079 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16 tháng 2 năm 2017.
- (iv) Đây là khoản đầu tư 3,23% 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	6.305.357.385.543	6.135.038.246.855
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.000.006.699	35.461.153.600
TỔNG CỘNG	6.311.357.392.242	6.170.499.400.455
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(159.092.041.245)	(131.086.136.336)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.152.265.350.997	6.039.413.264.119

Một phần khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24.1).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(131.086.136.336)	(85.871.819.319)
Dự phòng trích lập trong năm	(86.395.626.018)	(54.049.526.082)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	58.389.721.109	8.835.209.065
Số cuối năm	(159.092.041.245)	(131.086.136.336)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác (*)	705.226.752.670	493.486.097.663
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu Tư Hồng Hà	106.614.131.287	118.532.958.292
Công ty Cổ phần Eurowindow	86.130.998.719	-
Khác	512.481.622.664	374.953.139.371
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.465.863.754	-
TỔNG CỘNG	708.692.616.424	493.486.097.663
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(2.492.861.138)	(2.762.142.201)
GIÁ TRỊ THUẦN	706.199.755.286	490.723.955.462

(*) Trả trước cho bên khác bao gồm các khoản thanh toán để mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng với số tiền là 116.112.171.430 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 147.932.271.547 VND).

Quyền và lợi ích của một phần các khoản trả trước cho người bán được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	(2.762.142.201)	(1.252.820.484)
Dự phòng trích lập trong năm	(434.744.088)	(1.529.245.435)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	704.025.151	19.923.718
Số cuối năm	<u>(2.492.861.138)</u>	<u>(2.762.142.201)</u>

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải thu bên khác	4.206.818.094.083	4.024.437.462.784
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.299.361.795	58.571.199.018
TỔNG CỘNG	4.208.117.455.878	4.083.008.661.802
Dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	<u>(194.314.899.353)</u>	<u>(215.340.539.591)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>4.013.802.556.525</u>	<u>3.867.668.122.211</u>

Một phần khoản 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 24.1).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng khó đòi:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	(215.340.539.591)	(197.576.496.469)
Dự phòng trích lập trong năm	(25.314.678.159)	(169.394.172.828)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	46.340.318.397	151.630.129.706
Số cuối năm	<u>(194.314.899.353)</u>	<u>(215.340.539.591)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho bên khác vay	12.312.916.208	39.976.605.920
Cho bên liên quan vay (Thuyết minh số 34)	27.475.853.981	9.606.005.718
TỔNG CỘNG	39.788.770.189	49.582.611.638
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	37.388.770.189	47.182.611.638

Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, có kỳ hạn dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(2.400.000.000)	(2.580.000.000)
Dự phòng trích lập trong năm	-	(120.000.000)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	300.000.000
Số cuối năm	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ (*)	424.480.689.793	420.040.500.000
Tạm ứng cho nhân viên	143.875.382.641	69.399.026.927
Phải thu từ thầu phụ	140.915.686.605	77.014.544.091
Lãi phải thu từ bên khác	86.821.849.393	55.352.526.284
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	52.337.439.525	24.411.822.816
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	29.497.577.960	7.809.915.174
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.114.913.666	7.822.351.743
Khác	24.584.054.665	20.676.011.637
	<u>906.627.594.248</u>	<u>682.526.698.672</u>
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(27.821.015.281)</u>	<u>(38.996.709.511)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>878.806.578.967</u>	<u>643.529.989.161</u>
Dài hạn		
Các khoản ký quỹ	85.520.934.063	53.101.573.345
Khác	1.648.445.846	2.313.853.812
	<u>87.169.379.909</u>	<u>55.415.427.157</u>
TỔNG CỘNG	<u>965.975.958.876</u>	<u>698.945.416.318</u>

(*) Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ và một phần khoản ký quỹ khác được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 24.1*).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(38.996.709.511)	(38.127.457.365)
Dự phòng trích lập trong năm	(530.390.082)	(5.944.146.221)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>11.706.084.312</u>	<u>5.074.894.075</u>
Số cuối năm	<u>(27.821.015.281)</u>	<u>(38.996.709.511)</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	209.059.228.943	(12.518.584.331)	196.540.644.612	30.112.769.089	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	174.569.183.382	(106.751.385.390)	67.817.797.992	174.569.183.382	(106.751.385.390)
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp Olympia	135.893.061.299	(11.023.755.068)	124.869.306.231	121.936.019.683	(11.023.755.068)
Khác	1.117.405.970.855	(255.827.092.228)	861.578.878.627	804.382.760.402	(272.810.387.181)
TỔNG CỘNG	1.636.927.444.479	(386.120.817.017)	1.250.806.627.462	1.131.000.732.556	(390.585.527.639)
					740.415.204.917

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 (*)	1.426.994.874.658	(1.768.250.000)	1.047.781.848.101	(1.768.250.000)	
Trong đó:					
Công trình xây dựng	496.911.732.167	(1.768.250.000)	677.020.786.902	(1.768.250.000)	
Dự án bất động sản	624.280.675.131	-	195.601.774.315	-	
Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	159.674.076.755	-	135.327.500.867	-	
Khác	146.128.390.605	-	39.831.786.017	-	
Nguyên vật liệu xây dựng	355.088.488.802	(2.441.788.805)	668.444.463.797	(328.000)	
Hàng hóa bất động sản để bán	110.627.635.961	-	112.059.214.789	-	
Hàng hóa	36.756.306.893	(736.437.510)	13.092.800.324	(5.258.711.652)	
Thành phẩm	2.288.223.206	(22.319.169.947)	23.308.211.124	(20.334.579.811)	
Hàng tồn kho khác	4.731.539.583	-	3.415.867.710	-	
TỔNG CỘNG	1.936.487.069.103	(27.265.646.262)	1.868.102.405.845	(27.361.869.463)	

(*) Một phần chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trị giá 12.195.887.353 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	(27.361.869.463)	(14.101.827.251)
Dự phòng trích lập trong năm	-	(13.260.042.212)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	96.223.201	-
Số cuối năm	<u>(27.265.646.262)</u>	<u>(27.361.869.463)</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	84.356.917.939	135.407.511.660
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	54.924.838.619	97.718.332.032
Khác	29.432.079.320	37.689.179.628
Dài hạn	363.829.672.763	353.817.949.882
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	173.913.892.334	168.955.240.812
Tiền thuê đất trả trước	130.137.559.260	132.093.797.974
Phí bảo lãnh	14.306.490.534	15.083.305.942
Chi phí môi giới, tiếp thị	11.421.828.503	10.721.565.516
Chi phí nhà mẫu dự án Lakeside	1.268.000.799	2.317.697.993
Khác	32.781.901.333	24.646.341.645
TỔNG CỘNG	<u>448.186.590.702</u>	<u>489.225.461.542</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	80.057.786.243	1.973.668.611.794	59.767.122.950	20.572.426.036	2.134.065.947.023
Mua mới	-	71.826.571.072	1.995.013.637	1.795.279.274	75.616.863.983
Đầu tư XD CB hoàn thành	290.669.277	84.416.224.628	11.626.144.758	-	96.333.038.663
Tặng khác	14.479.022.053	-	700.000.000	-	15.179.022.053
Thanh lý	-	(136.528.375.902)	(1.114.135.998)	(1.001.067.245)	(138.643.579.145)
Giảm khác	(346.874.130)	-	-	-	(346.874.130)
Số cuối năm	94.480.603.443	1.993.383.031.592	72.974.145.347	21.366.638.065	2.182.204.418.447
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.086.015.951	156.674.079.175	4.933.270.728	6.200.355.791	168.893.721.645
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(16.903.253.820)	(709.332.834.044)	(20.636.687.203)	(12.110.531.871)	(758.983.306.938)
Khấu hao trong năm	(7.275.399.391)	(225.108.940.300)	(6.190.411.880)	(2.712.329.682)	(241.287.081.253)
Thanh lý	-	109.443.192.916	1.114.135.998	962.217.412	111.519.546.326
Giảm khác	110.200.539	-	-	-	110.200.539
Số cuối năm	(24.068.452.672)	(824.998.581.428)	(25.712.963.085)	(13.860.644.141)	(888.640.641.326)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	63.154.532.423	1.264.335.777.750	39.130.435.747	8.461.894.165	1.375.082.640.085
Số cuối năm	70.412.150.771	1.168.384.450.164	47.261.182.262	7.505.993.924	1.293.563.777.121
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24.1 và 24.3)	29.114.315.455	214.202.725.439	1.766.828.460	1.680.000.000	246.763.869.354

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số đầu năm	42.264.635.783	11.426.498.203	1.216.005.358	54.907.139.344
Mua mới	-	10.300.000.000	-	10.300.000.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	1.019.950.000	-	1.019.950.000
Tăng khác	32.550.000	-	-	32.550.000
Thanh lý	-	(1.105.346.475)	-	(1.105.346.475)
Số cuối năm	42.297.185.783	21.641.101.728	1.216.005.358	65.154.292.869
<i>Trong đó:</i>				
Đã hao mòn hết	-	6.370.479.969	1.216.005.358	7.586.485.327
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	-	(8.452.606.722)	(1.216.005.358)	(9.668.612.080)
Hao mòn trong năm	-	(2.030.816.827)	-	(2.030.816.827)
Thanh lý	-	1.105.346.475	-	1.105.346.475
Số cuối năm	-	(9.378.077.074)	(1.216.005.358)	(10.594.082.432)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	42.264.635.783	2.973.891.481	-	45.238.527.264
Số cuối năm	42.297.185.783	12.263.024.654	-	54.560.210.437
<i>Trong đó:</i>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24.1)	4.500.924.600	-	-	4.500.924.600

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá	
Số đầu năm	53.481.595.350
Xây dựng mới	248.309.562
Giảm khác	(13.385.882.046)
Số cuối năm	40.344.022.866
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(1.871.325.251)
Khấu hao trong năm	(2.934.313.748)
Giảm khác	858.947.613
Số cuối năm	(3.946.691.386)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	51.610.270.099
Số cuối năm	36.397.331.480

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	20.813.267.315	19.005.247.058
Thiết bị đang lắp đặt	9.055.966.547	15.833.207.105
Dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	5.583.015.779	5.583.015.779
Khác	574.863.416	597.314.524
TỔNG CỘNG	36.027.113.057	41.018.784.466

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	Giá trị
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	61.896.518.318
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số đầu năm	(16.486.868.143)
Phân bổ trong năm	(6.189.651.832)
Số cuối năm	(22.676.519.975)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	45.409.650.175
Số cuối năm	39.219.998.343

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	3.672.717.468.915	4.257.712.492.137
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	368.053.294.108	531.512.578.894
Khác	3.304.664.174.807	3.726.199.913.243
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	217.191.247.119	163.741.021.607
TỔNG CỘNG	3.889.908.716.034	4.421.453.513.744

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác trả tiền trước	1.380.492.182.597	1.301.617.355.706
Ứng trước của hợp đồng xây dựng	1.095.497.997.625	1.038.871.348.908
Ứng trước của hợp đồng mua căn hộ	257.068.263.991	255.590.935.265
Ứng trước khác	27.925.920.981	7.155.071.533
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	46.494.733.370	116.664.988.785
TỔNG CỘNG	1.426.986.915.967	1.418.282.344.491

21. 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	1.264.217.651	711.552.292	-	1.975.769.943
Thuế thu nhập cá nhân	62.840.249	27.912.534	(52.863.980)	37.888.803
Thuế giá trị gia tăng	1.523.873	11.070.377.469	(11.070.751.432)	1.149.910
TỔNG CỘNG	1.328.581.773	11.809.842.295	(11.123.615.412)	2.014.808.656
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	221.109.770.775	560.881.507.538	(640.588.270.327)	141.403.007.986
Thuế thu nhập doanh nghiệp	103.660.294.971	102.166.885.139	(147.640.543.653)	58.186.636.457
Thuế thu nhập cá nhân	8.144.181.479	66.453.570.519	(67.747.889.527)	6.849.862.471
Khác	392.728.908	866.383.998	(1.238.363.706)	20.749.200
TỔNG CỘNG	333.306.976.133	730.368.347.194	(857.215.067.213)	206.460.256.114

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	799.313.882.658	1.074.721.241.955
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	86.579.000.465	85.004.079.381
Chi phí lãi vay	8.797.200.112	7.004.159.270
Khác	39.718.163.147	48.040.773.389
TỔNG CỘNG	934.408.246.382	1.214.770.253.995
<i>Trong đó:</i>		
Bên khác	866.244.384.079	1.101.725.901.380
Bên liên quan (Thuyết minh số 34)	68.163.862.303	113.044.352.615

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	230.617.581.840	197.880.292.967
Các khoản ký quỹ, ký cược	142.770.610.723	138.037.682.256
Thu hộ phí bảo trì các dự án	15.985.321.756	16.033.754.893
Thưởng ban điều hành và cán bộ trọng yếu	10.573.411.621	18.169.394.160
Cổ tức phải trả	2.629.764.115	213.710.395
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	4.519.430
Khác	58.658.473.625	25.421.231.833
Dài hạn	71.707.090.454	75.471.474.863
Thưởng ban điều hành và cán bộ trọng yếu	23.645.689.037	55.809.487.276
Các khoản ký quỹ, ký cược	46.443.014.194	19.289.927.764
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.508.561.400	300.234.000
Khác	109.825.823	71.825.823
TỔNG CỘNG	302.324.672.294	273.351.767.830

24. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	4.742.437.876.134	4.077.610.358.312
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	4.548.809.798.240	3.871.983.393.117
Vay bên khác (Thuyết minh số 24.2)	3.373.822.481	12.422.598.040
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	190.254.255.413	193.204.367.155
Vay dài hạn	218.638.934.049	264.052.970.669
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.3)	218.638.934.049	264.052.970.669
TỔNG CỘNG	4.961.076.810.183	4.341.663.328.981

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	4.077.610.358.312	4.077.610.358.312	13.300.960.114.743	(12.810.318.519.001)	174.185.922.080	4.742.437.876.134	4.742.437.876.134
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	3.871.983.393.117	3.871.983.393.117	13.298.574.114.743	(12.621.747.709.620)	-	4.548.809.798.240	4.548.809.798.240
Vay bên khác (Thuyết minh số 24.2)	12.422.598.040	12.422.598.040	2.386.000.000	(11.434.775.559)	-	3.373.822.481	3.373.822.481
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	193.204.367.155	193.204.367.155	-	(177.136.033.822)	174.185.922.080	190.254.255.413	190.254.255.413
Dài hạn	264.052.970.669	264.052.970.669	151.117.155.102	(22.345.269.642)	(174.185.922.080)	218.638.934.049	218.638.934.049
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 24.3)	264.052.970.669	264.052.970.669	151.117.155.102	(22.345.269.642)	(174.185.922.080)	218.638.934.049	218.638.934.049
Tổng cộng	4.341.663.328.981	4.341.663.328.981	13.452.077.269.845	(12.832.663.788.643)	-	4.961.076.810.183	4.961.076.810.183

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 5, 7.1, 8, 10, 14 và 15)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.808.179.030.926	Từ ngày 6 tháng 3 năm 2020 đến 29 tháng 5 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1.066.091.709.791	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2020 đến 10 tháng 6 năm 2020	Lãi suất cơ bản cộng 3,5%/năm	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hồ Chí Minh	489.482.692.404	Từ ngày 11 tháng 4 năm 2020 đến 13 tháng 6 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TNHH HSBC (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh	307.429.917.553	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2020 đến 8 tháng 5 năm 2020	Lãi suất cơ bản cộng 2%/năm	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	250.217.529.818	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2020 đến 18 tháng 6 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TNHH Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội	159.597.951.701	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2020 đến 10 tháng 4 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	139.483.466.210	Từ ngày 15 tháng 5 năm 2020 đến 12 tháng 6 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
	7.932.799.120	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2020 đến 5 tháng 3 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tiền gửi ngân hàng
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hồ Chí Minh	62.496.550.303	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2020 đến 28 tháng 2 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng United Overseas Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	50.000.000.000	Ngày 27 tháng 4 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Sài Gòn	49.936.925.769	Từ ngày 4 tháng 4 năm 2020 đến 8 tháng 4 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo Thuyết minh số 5, 7.1, 8, 10, 14 và 15)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 7	35.537.293.006	Ngày 14 tháng 5 năm 2020	7,5%/năm	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	23.547.168.979	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2020 đến ngày 31 tháng 7 năm 2020	Từ 9,5%/năm đến 9,8%/năm	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Chiểu	22.606.339.100	Ngày 20 tháng 2 năm 2020	7%/năm	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi	19.992.564.331	Từ ngày 22 tháng 4 năm 2020 đến ngày 27 tháng 6 năm 2020	Từ 9,2%/năm đến 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ các khoản đặt cọc để phân phối các dự án bất động sản
	12.311.000.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2020 đến ngày 9 tháng 6 năm 2020	8,2%/năm	Phải thu ngắn hạn
	12.026.674.569	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2020 đến ngày 24 tháng 6 năm 2020	Từ 9,4%/năm đến 9,7%/năm	Bất động sản tại thửa 4664, Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An
	7.218.769.731	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2020 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020	12,57%/năm	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	10.000.000.000	Ngày 4 tháng 3 năm 2020	9,7%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ các khoản đặt cọc để phân phối các dự án bất động sản
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh	8.017.246.304	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 31 tháng 7 năm 2020	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất và nhà xưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 5, 7.1, 8, 10, 14 và 15)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đà Nẵng	6.704.168.625	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 14 tháng 5 năm 2020	Từ 9,2%/năm đến 9,5%/năm	Bất động sản tại thửa 8, ô B2-2, Dự án bất động sản và bến tàu Đà Nẵng
TỔNG CỘNG	4.548.809.798.240			

24.2 Vay ngắn hạn từ bên khác

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Cá nhân	3.373.822.481	Từ ngày 23 tháng 6 năm 2020 đến ngày 8 tháng 11 năm 2020	Từ 0%/năm đến 6,5%/năm	Tín chấp

24.3 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	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 6.1, 6.2, 9, 11 và 13)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải – Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	49.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2020	9%/năm	Quyền và lợi ích của khoản ứng trước mua căn hộ dự án Pentaview

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	49.000.000.000
Vay dài hạn	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 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	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 10 và 14)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1				
Khoản vay 1	29.011.281.805	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 13 tháng 5 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 2	27.737.896.992	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 21 tháng 1 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 3	20.765.658.235	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 10 tháng 6 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 4	20.285.473.422	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 6 tháng 5 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 5	17.368.800.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 17 tháng 8 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 6	15.788.990.530	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 21 tháng 4 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 7	12.748.925.246	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 9 tháng 3 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 8	12.630.995.800	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 1 tháng 11 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 9	11.810.962.465	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 13 tháng 12 năm 2023	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 10	11.202.672.661	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 8 tháng 7 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 11	9.698.522.370	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 8 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 12	8.580.287.873	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 18 tháng 4 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 13	4.320.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 22 tháng 7 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 14	4.623.907.441	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 13 tháng 11 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 15	4.396.265.500	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 25 tháng 9 năm 2023	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 16	3.707.727.055	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 21 tháng 9 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 17	1.725.977.832	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 8 tháng 11 năm 2021	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	69.008.400.000			
Vay dài hạn	147.395.945.227			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 7.2, 10, 12 và 14)
-----------	----------------------	--------------	----------	--

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

Khoản vay 1	30.528.634.318	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2020 đến ngày 3 tháng 6 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
-------------	----------------	--	--	---------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	30.528.634.318
Vay dài hạn	-

Ngân hàng TMCP Phương Đông

Khoản vay 1	27.235.000.000	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2020 đến ngày 24 tháng 8 năm 2021	11,3%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản tương lai từ dự án Lakeside Tower
-------------	----------------	--	-----------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	14.168.333.331
Vay dài hạn	13.066.666.669

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu

Khoản vay 1	24.121.644.764	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2020 đến 30 tháng 11 năm 2027	Lãi suất của khoản tiền gửi tiết kiệm 24 tháng cộng 4%/năm	Tài sản hình thành từ nhà xưởng
Khoản vay 2	2.365.806.263	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 4 năm 2022	Lãi suất của khoản tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng 4%/năm	Tài sản hình thành từ nhà xưởng

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	3.600.000.000
Vay dài hạn	22.887.451.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 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	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 10, 12 và 14)
-----------	----------------------	--------------	----------	---

Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn

Khoản vay 1	19.648.430.950	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2020 đến ngày 9 tháng 1 năm 2023	Từ 11,1%/năm đến 11,3%/năm	Quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, tiền gửi ngân hàng và khoản phải thu ngắn hạn
-------------	----------------	--	-------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	6.279.027.464
Vay dài hạn	13.369.403.486

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Long An

Khoản vay 1	13.600.000.000	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 15 tháng 11 năm 2026	11,37%/năm	Bất động sản tại thửa đất số 4654 ở Long An
-------------	----------------	--	------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	188.888.000
Vay dài hạn	13.411.112.000

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	12.656.000.000	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2020 đến ngày 23 tháng 12 năm 2021	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Máy móc thiết bị
-------------	----------------	--	--	---------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	6.328.000.000
Vay dài hạn	6.328.000.000

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi

Khoản vay 1	10.590.175.000	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2020 đến ngày 5 tháng 10 năm 2020	11%/năm	Quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê tòa nhà dự án TTC Land Plaza
-------------	----------------	---	---------	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	10.590.175.000
Vay dài hạn	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 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	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 10 và 14)
-----------	----------------------	--------------	----------	---

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn

Khoản vay 1	1.963.986.290	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2020 đến ngày 17 tháng 1 năm 2025	10,5%/năm	Tín chấp
-------------	---------------	--	-----------	----------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	392.797.260
Vay dài hạn	1.571.189.030

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	779.166.650	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2020 đến ngày 24 tháng 7 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 4,0%/năm	Tín chấp
-------------	-------------	---	-------------------------------------	----------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	170.000.040
Vay dài hạn	609.166.610

TỔNG CỘNG **408.893.189.462**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	190.254.255.413
Vay dài hạn	218.638.934.049

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	226.002.785.434	205.349.493.893
Dự phòng trợ cấp thôi việc	28.418.331.374	27.200.003.527
TỔNG CỘNG	<u>254.421.116.808</u>	<u>232.549.497.420</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	1.298.507.570.000	30.494.112.981	47.125.000	96.441.884.861	823.017.187.451	218.453.517.145	2.466.961.397.438
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	649.242.200.000	-	-	-	(649.242.200.000)	(607.257.883)	(607.257.883)
Phát hành cổ phiếu mới	13.000.000.000	-	-	-	(117.719.221)	1.784.000.000	14.666.280.779
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	629.872.883.224	(9.767.658.606)	620.105.224.618
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong năm	-	-	-	-	2.674.118.168	(2.674.118.168)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(64.887.754.000)	-	(64.887.754.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	151.874.467	(151.874.467)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(70.076.584.742)	-	(70.076.584.742)
Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	-	-	-	-	(43.295.897.011)	(46.100.492)	(43.341.997.503)
Khác	-	-	10.809.418	-	-	(2.568.801)	8.240.617
Số cuối năm	1.960.749.770.000	30.494.112.981	57.934.418	96.593.759.328	627.792.159.402	207.139.813.195	2.922.827.549.324
Năm nay							
Số đầu năm	1.960.749.770.000	30.494.112.981	57.934.418	96.593.759.328	627.792.159.402	207.139.813.195	2.922.827.549.324
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	98.004.210.000	-	-	-	(98.004.210.000)	-	-
Phát hành thêm cổ phiếu (ii)	250.000.000.000	325.000.000.000	-	-	-	-	575.000.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu (iii)	-	(8.825.000.000)	-	-	-	-	(8.825.000.000)
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	2.050.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	416.755.001.640	(11.173.623.845)	405.581.377.795
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(58.822.493.100)	(322.733.242)	(59.145.226.342)
Trích lập các quỹ	-	-	-	119.892.796	(119.892.796)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(39.504.268.658)	-	(39.504.268.658)
Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	-	-	-	-	(12.442.047.972)	-	(12.442.047.972)
Mua mới công ty con	-	-	-	-	-	174.221.247.116	174.221.247.116
Khác	-	-	92.096	-	-	-	92.096
Số cuối năm	2.308.753.980.000	346.669.112.981	58.026.514	96.713.652.124	835.654.248.516	371.914.703.224	3.959.763.723.359

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Vào ngày 29 tháng 5 năm 2019, Công ty đã phát hành 9.800.421 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5%. Việc phát hành trên được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ.HBC ngày 16 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 06/2019/NQ-HĐQT.HBC ngày 17 tháng 4 năm 2019. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 1.960.749.770.000 VND lên 2.058.753.980.000 VND.
- (ii) Vào ngày 13 tháng 6 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 25.000.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược của mình, Công ty TNHH Hyundai Elevator ("HEC") trong một đợt phát hành riêng lẻ với giá bán là 23.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành trên được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ.HBC ngày 16 tháng 4 năm 2019, và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 07/2019/NQ-HĐQT.HBC ngày 17 tháng 4 năm 2019. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 2.058.753.980.000 VND lên 2.308.753.980.000 VND.
- (iii) Trong năm, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

26.2 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	1.960.749.770.000	1.298.507.570.000
Tăng trong năm	348.004.210.000	662.242.200.000
Vốn góp cuối năm	2.308.753.980.000	1.960.749.770.000
Cổ tức		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	98.004.210.000	649.242.200.000
Cổ tức phải trả bằng tiền	58.822.493.100	64.887.754.000
Cổ tức đã trả trong năm	(56.406.439.380)	(64.887.754.000)

26.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	230.875.398	196.074.977
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	230.875.398	196.074.977
Cổ phiếu phổ thông	230.875.398	196.074.977
Cổ phiếu đang lưu hành	230.875.398	196.074.977
Cổ phiếu phổ thông	230.875.398	196.074.977

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty (VND)	416.755.001.640	629.872.883.224
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(39.504.268.658)	(70.076.584.742)
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	377.250.732.982	559.796.298.482
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu) (**)	219.680.343	204.668.256
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.717	2.735

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi trị giá 39.504.268.658 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 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 9.800.421 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức chia cổ tức bằng cổ phiếu như được trình bày trên Thuyết minh số 26.1.

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	18.655.472.297.570	18.299.333.668.495
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	18.320.428.484.807	17.480.128.711.946
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	71.686.936.017	569.581.710.430
Doanh thu bán hàng hóa	46.724.824.998	61.781.048.105
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	49.060.578.958	41.906.680.007
Khác	167.571.472.790	145.935.518.007
Giảm giá hàng bán	(45.735.383.817)	-
Doanh thu thuần	18.609.736.913.753	18.299.333.668.495
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	18.320.407.636.007	17.480.128.711.946
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	25.972.401.000	569.581.710.430
Doanh thu bán hàng hóa	46.724.824.998	61.781.048.105
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	49.060.578.958	41.906.680.007
Khác	167.571.472.790	145.935.518.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	11.847.045.381.382	15.711.984.709.890
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	6.473.362.254.625	1.768.144.002.056
TỔNG CỘNG	18.320.407.636.007	17.480.128.711.946
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm	15.559.067.497.699	21.277.797.416.010

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chậm thanh toán	34.738.461.809	23.955.466.522
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	24.756.776.899	35.279.311.351
Cổ tức được chia	421.449.266	900.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	321.984.416	305.570.675
Khác	1.357.425.389	527.491.900
TỔNG CỘNG	61.596.097.779	60.967.840.448

29. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	17.171.603.380.955	15.900.237.730.801
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	26.315.635.061	472.974.941.148
Giá vốn hàng hóa	14.928.346.385	45.977.017.479
Giá vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng	14.401.252.716	8.577.051.305
Khác	136.600.707.051	184.525.959.138
TỔNG CỘNG	17.363.849.322.168	16.612.292.699.871

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	322.425.275.807	306.437.744.108
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	1.137.601.452	13.471.091.768
Khác	1.057.243.781	1.121.278.553
TỔNG CỘNG	324.620.121.040	321.030.114.429

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	58.248.586.600	70.327.084.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.931.406.683	33.964.208.221
Chi phí nhân viên	18.691.790.493	17.200.551.630
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	934.835.793	811.335.416
Chi phí môi giới	31.002.096	922.730.356
Khác	12.659.551.535	17.428.259.174
Chi phí quản lý doanh nghiệp	508.549.356.389	570.702.635.365
Chi phí nhân viên	341.277.239.364	316.393.702.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.247.396.516	85.202.091.899
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	14.956.988.125	13.907.637.094
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	19.048.349	76.027.704.117
Khác	67.048.684.035	79.171.499.571
TỔNG CỘNG	566.797.942.989	641.029.720.162

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	142.409.231.455	29.607.547.143
Lãi từ giao dịch giá rẻ (Thuyết minh số 4)	123.504.900.821	-
Tiền phạt	4.471.086.340	123.560.000
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	2.965.663.029	5.553.456.366
Tiền đặt cọc nhận được do khách hàng hủy hợp đồng	1.550.734.200	3.395.189.507
Lãi chậm thanh toán	1.232.160.638	4.486.807.319
Thu từ bảo hiểm	-	6.713.245.904
Khác	8.684.686.427	9.335.288.047
Chi phí khác	(18.715.294.413)	(11.587.194.698)
Tiền phạt	(14.041.338.489)	(5.722.673.309)
Khác	(4.673.955.924)	(5.864.521.389)
LỢI NHUẬN KHÁC	123.693.937.042	18.020.352.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	102.166.885.139	172.551.376.109
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(711.552.292)	6.260.045.071
	101.455.332.847	178.811.421.180
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	19.862.919.191	(4.033.482.374)
TỔNG CỘNG	121.318.252.038	174.777.938.806

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	526.899.629.833	794.883.163.424
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	105.379.925.967	158.976.632.685
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ từ các công ty con	34.721.512.055	13.084.119.423
Phân bổ lợi thế thương mại	1.237.930.366	1.237.930.366
Sử dụng lỗ mang sang từ các kỳ trước	(166.848.587)	(1.188.496.315)
Chi phí không được trừ	2.287.611.190	(3.819.475.848)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	(711.552.292)	6.260.045.071
Lãi được chia từ các công ty liên kết	2.571.986.509	1.817.232.700
Thu nhập từ cổ tức	(84.289.853)	(180.000.000)
Điều chỉnh do hợp nhất	(23.918.023.317)	(1.410.049.276)
Chi phí thuế TNDN	121.318.252.038	174.777.938.806

33.2 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 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 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	16.576.853.411	14.526.576.349	2.050.277.062	10.761.986.450
Chi phí dự án chưa ghi nhận doanh thu	16.184.171.707	13.640.941.406	2.543.230.301	3.338.831.122
Lỗ kỳ trước chuyển sang của các công ty con	1.817.071.475	9.188.752.365	(7.371.680.890)	(5.322.080.777)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.670.904.250	5.427.758.681	243.145.569	553.017.548
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.107.154.223	4.107.154.223	-	1.394.169.610
Chi phí phải trả ngắn hạn	36.946.256	16.238.681	20.707.575	(12.194.282)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	6.125.750	-	6.125.750	-
	44.399.227.072	46.907.421.705	(2.508.194.633)	10.713.729.671
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(62.980.543.894)	-	-	-
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	(51.544.379.529)	(35.988.894.500)	(15.555.485.029)	(4.646.397.184)
Thu nhập chưa tính thuế từ hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng	(58.245.408.591)	(56.446.169.062)	(1.799.239.529)	(2.033.850.113)
	(172.770.332.014)	(92.435.063.562)	(17.354.724.558)	(6.680.247.297)
(Chi phí) thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(19.862.919.191)	4.033.482.374

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	485.251.116.343	342.557.318.524
		Cho vay	-	5.000.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	-	3.135.826.800
		Cung cấp dịch vụ	-	335.460.000
		Lãi cho vay	-	79.760.015
		Khác	4.557.958.857	1.114.245.262
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	187.038.778.751	34.843.427.849
		Thu nhập từ thanh lý phế liệu	26.490.396.836	-
		Cung cấp dịch vụ	10.826.233.393	4.208.304.664
		Góp vốn	9.000.000.000	-
		Doanh thu cho thuê	7.643.945.860	-
		Cho vay	5.000.000.000	13.810.000.000
		Chi phí thuê	2.068.282.977	-
		Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.614.940.800	2.388.355.000
		Lãi cho vay	258.250.715	219.720.995
		Mua vật tư	60.743.123	-
		Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	-	4.872.450.674
		Ứng trước	-	179.196.271
		Lãi thanh toán trước hạn	-	39.679.593
		Thu khác	1.026.800.348	78.591.833
Công ty TNHH Tiến Phát Đồng Bắc	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	80.459.458.071	-
		Cho vay	18.888.573.981	57.182.000.000
		Phí môi giới	5.274.834.861	60.102.311.759
		Lãi cho vay	1.786.023.154	546.617.970
		Cung cấp dịch vụ	1.651.930.111	200.000.000
		Lãi chậm thanh toán	157.568.441	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Khác	4.203.123	4.491.832
		Phí tư vấn	-	30.000.000
Ông Võ Minh Hoàng	Giám đốc Công ty con	Tạm ứng	-	1.302.601.805
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên Hội đồng quản trị	Đặt cọc	-	433.707.704
		Tạm ứng	-	291.642.260
Bà Vương Kim Anh	Giám đốc Công ty con	Chia cổ tức	322.733.242	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ Cung cấp vật tư	4.899.554.565 -	- 24.269.179
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Phí môi giới	1.100.452.134	35.436.884.421
TỔNG CỘNG			6.000.006.699	35.461.153.600
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	3.465.863.754	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.299.361.795	58.099.184.383
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	472.014.635
TỔNG CỘNG			1.299.361.795	58.571.199.018
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 9)				
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Cho vay	18.888.573.981	-
Ông Võ Minh Hoàng	Giám đốc Công ty con	Cho vay	8.587.280.000	8.587.280.000
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Cho vay	-	1.018.725.718
TỔNG CỘNG			27.475.853.981	9.606.005.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)				
Ban lãnh đạo		Tạm ứng lương	25.663.175.995	-
Ông Võ Minh Hoàng	Giám đốc Công ty con	Tạm ứng	12.208.376.537	15.081.563.561
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi trả hộ Phải thu cổ tức	10.714.940.234	51.397.791
		Thu khác	817.042.821	1.715.757.449
			87.901.858	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi trả hộ	1.986.002.080	280.082.590
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên Hội đồng quản trị	Tạm ứng	860.000.000	2.167.140.410
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Ký quỹ	-	5.000.000.000
		Chi trả hộ	-	15.881.015
Ông Lê Viết Hưng	Cổ đông lớn	Tạm ứng	-	100.000.000
TỔNG CỘNG			52.337.439.525	24.411.822.816

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	155.084.373.237	125.287.010.319
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	61.787.260.209	34.637.249.745
		Chi phí thuê nhà xưởng	-	3.816.761.543
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	319.613.673	-
TỔNG CỘNG			217.191.247.119	163.741.021.607

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	46.011.025.666	115.943.034.175
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	-	238.246.906
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên Hội đồng quản trị	Tạm ứng	483.707.704	483.707.704
TỔNG CỘNG			46.494.733.370	116.664.988.785

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	50.338.648.986	85.778.690.403
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	17.825.213.317	27.265.662.212
TỔNG CỘNG			68.163.862.303	113.044.352.615

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)

Ông Lê Quốc Duy	Thành viên Hội đồng quản trị	Công tác phí	-	4.519.430
-----------------	------------------------------	--------------	---	-----------

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)

Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty liên kết	Đặt cọc	1.208.327.400	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Đặt cọc	300.234.000	300.234.000
TỔNG CỘNG			1.508.561.400	300.234.000

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng		31.580.049.050	30.239.108.434
Tạm ứng lương		25.750.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	182.059.794.693	142.036.503.827
Từ 1 đến 5 năm	633.844.428.812	588.367.220.835
Trên 5 năm	1.346.197.570.733	1.518.035.430.664
TỔNG CỘNG	2.162.101.794.238	2.248.439.155.326

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 2019 trị giá 15.181.797.297.347 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 25.340.486.095.390 VND).

36. CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	637.138	141.119

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. 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;
- Kinh doanh bất động sản bao gồm:
 - Căn hộ và đất nền: bán căn hộ và đất nền;
 - Kinh doanh cơ sở hạ tầng: cho thuê đất và hạ tầng trong khu công nghiệp; và
 - Hàng hóa bất động sản: mua bán dự án bất động sản.
- Thương mại và dịch vụ khác: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và sản phẩm trang trí nội thất; cung cấp dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất và các dịch vụ khác.

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

VND

Năm nay	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<i>Doanh thu</i>					
Doanh thu từ bên thứ ba	18.320.407.636.007	75.032.979.958	214.296.297.788	-	18.609.736.913.753
Doanh thu giữa các bộ phận	137.326.863.030	810.453.072	2.228.703.918.346	(2.366.841.234.448)	-
Tổng cộng	18.457.734.499.037	75.843.433.030	2.443.000.216.134	(2.366.841.234.448)	18.609.736.913.753
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	1.195.427.524.203	34.316.092.181	16.143.975.201	-	1.245.887.591.585
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	(443.104.005.947)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	-	-	-	-	802.783.585.638
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	61.596.097.779
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(324.620.121.040)
Lỗ từ công ty liên kết	-	-	-	-	(12.859.932.544)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	526.899.629.833
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(101.455.332.847)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	(19.862.919.191)
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	-	405.581.377.795
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	13.400.435.785.869	747.378.147.062	1.421.112.030.706	-	15.568.925.963.637
Tiền và tương đương tiền	-	-	-	-	574.331.812.913
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	296.392.270.680
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	281.646.861.382
Tổng tài sản	-	-	-	-	16.721.296.908.612
<i>Nợ phải trả của bộ phận</i>					
Nợ phải trả không phân bổ	(11.328.892.733.414)	(427.772.795.262)	(708.455.347.266)	-	(12.465.120.875.942)
Tổng nợ phải trả	-	-	-	-	(12.761.533.185.253)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Năm trước					VND
Doanh thu					
Doanh thu từ bên thứ ba	17.480.128.711.946	624.768.271.316	194.436.685.233	-	18.299.333.668.495
Doanh thu giữa các bộ phận	199.055.457.831	2.871.457.346	2.039.747.179.925	(2.241.674.095.102)	-
Tổng cộng	17.679.184.169.777	627.639.728.662	2.234.183.865.158	(2.241.674.095.102)	18.299.333.668.495
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả của bộ phận	1.579.890.981.145	129.936.397.984	(22.786.410.505)	-	1.687.040.968.624
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	(623.009.367.717)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	-	-	-	-	1.064.031.600.907
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	60.967.840.448
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(321.030.114.429)
Lỗ từ công ty liên kết	-	-	-	-	(9.086.163.502)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	794.883.163.424
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(178.811.421.180)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	4.033.482.374
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	-	620.105.224.618
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản của bộ phận	13.467.840.299.831	333.175.031.799	1.227.519.718.322	-	15.028.535.049.952
Tiền và tương đương tiền	-	-	-	-	314.605.674.808
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	315.964.712.315
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	241.397.652.137
Tổng tài sản	-	-	-	-	15.900.503.089.212
Nợ phải trả của bộ phận	(11.774.389.008.506)	(469.009.586.077)	(630.824.730.073)	-	(12.874.223.324.656)
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	(103.452.215.232)
Tổng nợ phải trả	-	-	-	-	(12.977.675.539.888)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Lê Thị Phương Uyên
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

