

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
0	1	2	3	4	5
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>855,207,146,060</b>	<b>797,333,355,800</b>
<b>I.</b>					
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>155,773,870,503</b>	<b>79,595,306,265</b>
1	Tiền	111		11,858,870,503	29,595,306,265
2	Các khoản tương đương tiền	112		143,915,000,000	50,000,000,000
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>28,000,000,000</b>	<b>50,000</b>
1	Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	28,000,000,000	50,000
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	5.3	<b>477,200,422,979</b>	<b>315,298,839,002</b>
1	Phải thu khách hàng	131		207,079,472,489	161,506,707,674
2	Trả trước cho người bán	132		11,081,555,268	14,341,831,250
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		255,515,886,996	122,807,487,411
5	Các khoản phải thu khác	135		4,095,900,762	16,873,158,667
6	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(572,392,536)	(230,346,000)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.4	<b>184,503,075,805</b>	<b>395,996,427,710</b>
1	Hàng tồn kho	141		184,503,075,805	395,996,427,710
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9,729,776,773</b>	<b>6,442,732,823</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	895,942,987	1,600,798,749
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,306,173,312	1,964,213,757
3	Các khoản thuế phải thu	154	5.6.	12,346,077	89,545,993
4	Tài sản ngắn hạn khác	158	5.6.	7,515,314,397	2,788,174,324

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>506,390,428,744</b>	<b>365,959,953,103</b>
<b>I.</b>					
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3	Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4	Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>357,694,016,566</b>	<b>252,950,115,100</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9.	219,750,043,458	128,880,253,952
	- Nguyên giá	222		267,429,697,845	155,897,522,110
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47,679,654,387)	(27,017,268,158)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	5.11.	5,757,617,723	5,648,384,482
	- Nguyên giá	228		6,136,428,468	5,865,353,268
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(378,810,745)	(216,968,786)
4	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.12.	132,186,355,385	118,421,476,666
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
	- Nguyên giá	241		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>111,047,066,907</b>	<b>95,480,054,149</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.14.	44,858,401,803	52,543,232,645
3	Đầu tư dài hạn khác	258	5.14.	66,188,665,104	42,936,821,504
4	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37,649,345,271</b>	<b>17,529,783,854</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.15.	36,352,796,088	17,355,976,909
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.16.	151,042,554	126,436,945
3	Tài sản dài hạn khác	268	5.17.	1,145,506,629	47,370,000
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,361,597,574,804</b>	<b>1,163,293,308,903</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
<b>A.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>725,319,467,847</b>	<b>573,102,558,059</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>707,237,928,854</b>	<b>462,769,340,354</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	311	5.18.	315,794,705,714	122,948,694,302
2	Phải trả cho người bán	312		135,097,333,474	142,613,975,275
3	Người mua trả tiền trước	313		85,369,594,147	128,294,589,833
4	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	5.19.	44,564,699,666	16,536,768,885
5	Phải trả người lao động	315		34,196,340,342	11,025,839,749
6	Chi phí phải trả	316	5.20.	87,332,958,778	32,881,460,123
7	Phải trả nội bộ	317		-	-
8	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	318		-	-
9	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.21.	4,882,296,733	8,468,012,187
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>18,081,538,993</b>	<b>110,333,217,705</b>
1	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3	Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4	Vay và nợ dài hạn	334	5.23.	17,402,091,993	109,467,249,531
5	Thuế thu nhận hoãn lại phải trả	335		-	-
6	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		679,447,000	865,968,174
7	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>B.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	5.24.	<b>579,536,829,751</b>	<b>535,489,800,690</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>573,646,125,538</b>	<b>532,844,008,016</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		151,195,400,000	151,195,400,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		368,383,473,203	368,383,473,203
3	Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4	Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		122,711,770	-
7	Quỹ đầu tư phát triển	417		12,580,855,179	6,528,151,837
8	Quỹ dự phòng tài chính	418		4,865,847,241	2,848,279,458
9	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10	Lợi nhuận chưa phân phối	420		36,497,838,145	3,888,703,518
11	Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>5,890,704,213</b>	<b>2,645,792,674</b>
1	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		5,881,204,213	2,618,292,674
2	Nguồn kinh phí	432		9,500,000	27,500,000
3	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>C.</b>	<b>LỢI ÍCH CỦA CÔ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>56,741,277,206</b>	<b>54,700,950,154</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>1,361,597,574,804</b>	<b>1,163,293,308,903</b>

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

Đơn vị báo cáo: CTY CP XÂY DỰNG & KD ĐỊA ỐC HÒA BÌNH (HBC)  
Địa chỉ: 235 Võ Thị Sáu, P.7, Quận 3, Tp.HCM

Mẫu số B 01a - DN/HN  
(Ban hành theo QN số 15/2006/QN-BTC  
Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009*

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
1.	Tài sản thuê ngoài			-	-
2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			-	-
3.	Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi			-	-
4.	Nợ khó đòi đã xử lý			<b>190,061,400.00</b>	-
5.	Ngoại tệ các loại			<b>23,412.85</b>	<b>123,593.86</b>
	- USD			23,412.85	123,593.86
6.	Dự toán chi sự nghiệp, dự án			-	-

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2010*

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

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

Đơn vị báo cáo: CTY CP XÂY DỰNG & KD ĐỊA ỐC HÒA BÌNH (HBC)  
Địa chỉ: 235 Võ Thị Sáu, P.7, Quận 3, Tp.HCM

Mẫu số B 02a - DN/HN  
(Ban hành theo QN số 15/2006/QN-BTC  
Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Năm 2009

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T. minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	01	6.1	<b>433,250,344,448</b>	<b>277,371,324,540</b>	<b>1,770,398,056,317</b>	<b>695,985,252,510</b>
Doanh thu bán hàng xây dựng			432,222,886,885	277,371,324,540	1,575,715,076,881	695,985,252,510
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư			1,027,457,563	-	194,682,979,436	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	10		<b>433,250,344,448</b>	<b>277,371,324,540</b>	<b>1,770,398,056,317</b>	<b>695,985,252,510</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	11	6.2	<b>380,185,180,023</b>	<b>262,457,248,394</b>	<b>1,656,728,183,391</b>	<b>629,592,180,384</b>
Giá vốn hàng bán xây dựng			380,185,180,023	262,457,248,394	1,437,456,081,548	629,592,180,384
Giá vốn bất động sản đầu tư			-	-	219,272,101,843	-
<b>Lợi nhuận gộp</b>	20		<b>53,065,164,425</b>	<b>14,914,076,146</b>	<b>113,669,872,926</b>	<b>66,393,072,126</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7,495,084,472	337,912,873	16,995,231,606	4,194,295,798
Chi phí tài chính	22	6.4	7,167,048,625	6,172,598,955	23,104,644,237	25,849,213,500
- Trong đó: lãi vay	23		7,145,692,380	5,107,981,113	22,909,206,838	16,502,817,591
Chi phí bán hàng	24		8,842,746	(107,281,498)	153,967,542	74,682,885
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16,538,150,752	3,731,351,320	44,928,515,133	27,334,213,943
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>36,846,206,774</b>	<b>5,455,320,242</b>	<b>62,477,977,620</b>	<b>17,329,257,596</b>
Thu nhập khác	31	6.5	2,033,564,565	(1,666,412,269)	4,995,336,784	3,014,674,838
Chi phí khác	32	6.6	2,410,478,202	(1,711,397,262)	6,708,698,176	2,010,228,394
<b>Lợi nhuận khác</b>	40		<b>(376,913,637)</b>	<b>44,984,993</b>	<b>(1,713,361,392)</b>	<b>1,004,446,444</b>
<b>Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết</b>	45		<b>(596,495,692)</b>	<b>-</b>	<b>952,709,158</b>	<b>(7,586,567,355)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>35,872,797,445</b>	<b>(2,086,262,120)</b>	<b>61,717,325,386</b>	<b>10,747,136,685</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	8,469,811,043	606,064,970	14,666,391,394	2,489,600,031
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		635,612,790	8,242,257	(24,605,609)	8,242,257
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	60		<b>26,767,373,612</b>	<b>(2,700,569,347)</b>	<b>47,075,539,601</b>	<b>8,249,294,397</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		114,018,877	205,278,983	619,877,732	338,303,510
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62		26,653,354,735	(2,905,848,330)	46,455,661,869	7,910,990,887

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2010

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đơn vị báo cáo: CTY CP XÂY DỰNG & KD ĐỊA ỐC HÒA BÌNH (HBC)  
Địa chỉ: 235 Võ Thị Sáu, P.7, Quận 3, Tp.HCM

Mẫu số B 03a - DN/HN  
(Ban hành theo QN số 15/2006/QN-BTC  
Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2009

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T. Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>61,717,325,386</b>	<b>10,747,136,685</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			-	-
Khấu hao tài sản cố định	02		20,817,084,967	13,113,129,968
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	03		342,046,536	(10,203,898,130)
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		122,711,770	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,078,664,195)	55,233,755,700
Chi phí lãi vay	06		22,909,206,838	16,502,817,591
<b>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>104,829,711,302</b>	<b>85,392,941,814</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(167,828,796,020)	(100,644,471,512)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		211,493,351,905	(143,688,749,264)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		42,507,661,702	105,769,821,928
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(16,343,715,622)	(1,837,372,658)
Tiền lãi vay đã trả	13		(26,404,060,488)	(26,863,113,854)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1,050,657,902)	(3,703,136,169)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		175,774,832	749,187,619
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3,653,019,238)	(4,830,431,795)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>143,726,250,471</b>	<b>(89,655,323,891)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			-	-
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(125,582,416,096)	(179,388,665,397)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		574,671,671	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(27,999,950,000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(25,528,121,375)	(28,989,651,251)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		6,732,121,684	65,300,360,649
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,038,516,574	796,981,733
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(169,765,177,542)</b>	<b>(142,280,974,266)</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	T. Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			-	-
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		1,436,637,435	53,690,056,037
Tiền chi mua lại CP của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		473,796,365,629	305,691,997,030
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(373,015,511,755)	(247,900,407,197)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>102,217,491,309</b>	<b>111,481,645,870</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>76,178,564,238</b>	<b>(120,454,652,287)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>		<b>79,595,306,265</b>	<b>200,049,958,552</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>		<b>155,773,870,503</b>	<b>79,595,306,265</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2010

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** *tại ngày 31 tháng 12 năm 2009*

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

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình là một công ty cổ phần (dưới đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000229 đăng ký lần đầu ngày 01/12/2000 và đã đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 08/08/2002, thay đổi lần 2 ngày 25/03/2004, thay đổi lần 3 ngày 02/03/2006, thay đổi lần 4 ngày 07/07/2006, thay đổi lần 5 ngày 04/09/2007, thay đổi lần 6 ngày 28/11/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình bắt đầu hoạt động từ ngày 01 tháng 12 năm 2000.

Ngày 22/11/2006, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã cấp giấy phép niêm yết cổ phiếu số 80/UBCK-GPNY cho Công ty. Và ngày 22/11/2006, cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo các nội dung sau:

- Loại chứng khoán : cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng;
- Số lượng cổ phiếu : 5.639.990 cổ phiếu;
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá : 56.399.900.000 đồng.

Ngày 17/07/2007, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước quyết định cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 131/UBCK-GCN cho Công ty theo các nội dung sau:

- Loại chứng khoán : cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng;
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 7.860.010 cổ phiếu.

Ngày 09/07/2008, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 1363/UBCK-QLPH không phản đối việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2007 của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 29/04/2008.

- Loại chứng khoán : cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng;
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2007: 1.619.540 cổ phiếu.

Vốn điều lệ của Công ty là 151.195.400.000 đồng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

#### **1.2 Lĩnh vực kinh doanh chính:**

Xây dựng dân dụng và công nghiệp; Kinh doanh địa ốc; Sản xuất vật liệu xây dựng; Trang trí nội, ngoại thất.



### 1.3 Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000229 lần đầu ngày 01/12/2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 28/11/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, ngành, nghề kinh doanh của Công ty bao gồm :

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

### 1.4 Các công ty con:

- \* Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Hòa Bình (HBA) được thành lập ngày 7 tháng 5 năm 2002:
  - Địa chỉ: số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
  - Hoạt động kinh doanh chính: tư vấn xây dựng, khảo sát công trình , thiết kế kiến trúc công trình ;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%
- \* Công ty TNHH Sơn Hòa Bình (HBP) được thành lập ngày 24 tháng 12 năm 2001;
  - Địa chỉ: số 37/5A Khu phố 5 Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh
  - Hoạt động kinh doanh chính: sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất ;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%
- \* Công ty TNHH Mộc Hòa Bình (MHB) được thành lập ngày 16 tháng 12 năm 2003;
  - Địa chỉ: số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
  - Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, mua bán , gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng , hàng trang trí nội thất;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%
- \* Công ty TNHH Thương mại H.B.T (HBT) được thành lập ngày 24 tháng 12 năm 2003
  - Địa chỉ: số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
  - Hoạt động kinh doanh chính: mua bán vật liệu xây dựng , hàng trang trí nội thất, xúc tiến thương mại, đại lý ký gửi hàng hoá, dịch vụ quảng cáo, lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%
- \* Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy (AHA) được thành lập ngày 14 tháng 8 năm 1993:
  - Địa chỉ: số 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh
  - Hoạt động kinh doanh chính: trang trí nội thất; sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm); san lấp mặt bằng, mua bán vật tư ngành xây dựng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 66,67%

- \* Công ty cổ phần Nhà Hòa Bình (HBH) được thành lập ngày 7 tháng 7 năm 2007:
  - Địa chỉ: số 235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 84%
- \* Công ty cổ phần Cơ điện Hòa Bình (HBE) được thành lập ngày 2 tháng 2 năm 2008:
  - Địa chỉ: 235/2 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
  - Hoạt động kinh doanh chính: thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng, hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 85%
- \* Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình (HBI) được thành lập ngày 19 tháng 3 năm 2008:
  - Địa chỉ: ấp 7, xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An
  - Hoạt động kinh doanh chính: đầu tư xây dựng khu công nghiệp để khai thác kinh doanh;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 55%
- \* Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hòa Bình - Phú Yên (HBY) được thành lập ngày 8 tháng 11 năm 2007:
  - Địa chỉ: số 169 Lê Duẩn, phường 6, TP Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
  - Hoạt động kinh doanh chính: đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 98%
- \* Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hòa Bình - Huế (HBL) được thành lập ngày 22 tháng 11 năm 2007:
  - Địa chỉ: Thôn Phú Hải 2, Xã Lộc Vĩnh, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế
  - Hoạt động kinh doanh chính: đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Lăng Cô;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 95%
- \* Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hòa Bình Đăklắk (HBD) được thành lập ngày 11 tháng 3 năm 2008:
  - Địa chỉ: 32 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Lập, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăklắk
  - Hoạt động kinh doanh chính: trồng rừng, sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 80%
- \* Công ty cổ phần sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình (MHB-CP) được thành lập ngày 17 tháng 5 năm 2008:
  - Địa chỉ: 235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 90%

## 1.5 Các công ty liên kết:

- \* **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (GLS)** được thành lập ngày 21 tháng 12 năm 2007:
  - Địa chỉ: 27 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
  - Hoạt động kinh doanh chính: môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và tự doanh chứng khoán;
  - Tỷ lệ phần sở hữu/ Quyền biểu quyết: 21,73%
- \* **Công ty Cổ phần Xây dựng Nhân Hưng** theo hợp đồng liên doanh tháng 12 năm 2008 được ký bởi ba bên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hoà Bình; Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc ( Đông Nam Á) và Ông Võ Anh Luân:
  - Địa chỉ: 210/58/2/5 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh.
  - Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng nhà các loại, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoàn thiện công trình xây dựng xây dựng;
  - Tỷ lệ phần sở hữu/ Quyền biểu quyết: 54% / Đồng kiểm soát.

## **1.6 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

\* Dự án Khu chung cư Bình An Plaza theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh (BBC) giữa 3 bên Công ty cổ phần Nhà Hoà Bình, Công ty cổ phần Vĩnh Tiến và CES-VH Holdings Pte Ltd., theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDHTKD/HHB-VTC-CES ngày 19 tháng 12 năm 2007:

- Địa điểm: Phường 7, Quận 8, Tp.Hồ Chí Minh;
- Tổng vốn đầu tư cho dự án: 800 tỷ VND, trong đó, vốn góp của các bên là 142 tỷ VND;
- Tỷ lệ phần sở hữu/ Quyền biểu quyết: 39% / Đồng kiểm soát.

\* Dự án đầu tư xây dựng cao ốc 15 tầng TDH- Bình Chiểu theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1646/HĐ-HTNT ngày 20 tháng 11 năm 2007 giữa Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình và Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức:

- Địa điểm: khu đô thị mới Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh;
- Tổng vốn đầu tư cho dự án: 300 tỷ VND;
- Tỷ lệ phần sở hữu/ Quyền biểu quyết: 49% / Đồng kiểm soát.

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

Kỳ kế toán năm, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam.

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

### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; các thông tư và chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và sửa đổi, bổ sung.

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

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

### **3.3 Hình thức kế toán áp dụng:**

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

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG.**

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

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

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

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

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

Riêng Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình thì áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để xác định số lượng hàng tồn kho cuối kỳ và giá xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ: TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phương pháp và thời gian phân bổ lợi thế thương mại: Phương pháp và thời gian phân bổ lợi thế thương mại theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 11 "Hợp nhất kinh doanh".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.11 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

Doanh thu bán hàng: việc ghi nhận doanh thu bán hàng tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác":

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Doanh thu cung cấp dịch vụ: việc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ tuân thủ đầy đủ 4 điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác":

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính: việc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính tuân thủ đầy đủ 2 điều kiện ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác":

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính.

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Theo quy định hiện hành về việc miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp do cơ sở sản xuất trong nước mới thành lập và sử dụng trên 100 lao động, Công ty TNHH Mộc Hòa Bình được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 3 năm tiếp theo. Vì vậy, trong năm 2008, công ty này được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp.

Theo quy định của Nhà nước, các công ty cổ phần niêm yết trên thị trường chứng khoán trước ngày 01/01/2007 sẽ được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi thực hiện việc niêm yết, và Công ty đã chọn năm 2007 và năm 2008 là 2 năm được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp.

Theo quy định hiện hành về việc miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp do cơ sở sản xuất mới thành lập, Công ty cổ phần sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 2 năm tiếp theo. Vì vậy, trong năm 2008, công ty này được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp.

Theo giấy chứng nhận đầu tư được cấp bởi Ban quản lý khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế, Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hòa Bình Huế được hưởng mức thuế thu nhập doanh nghiệp 10% trong vòng 15 năm kể từ ngày dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và 28% trong các năm tiếp theo, được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 4 năm kể từ ngày có thu nhập chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

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

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm cuối kỳ.

#### **4.15 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

##### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 30/06/2008.

Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ khác biệt nào trong chính sách kế toán nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ .

Tất cả các số dư, thu nhập và chi phí, kể cả khoản lãi vay hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các nhà đầu tư khác trong tổng vốn chủ sở hữu tại các công ty con cũng như trong kết quả hoạt động kinh doanh được phản ánh trên khoản mục "Lợi ích của cổ đông thiểu số " trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm giữ kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát. Ngoại trừ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hoà Bình Daklak chưa được hợp nhất do đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

##### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Hoạt động đầu tư vào công ty liên kết do Công ty tiến hành được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Một công ty liên kết là một pháp nhân trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là một công ty con hoặc công ty liên doanh.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty đối với tài sản ròng của công ty liên kết. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sẽ được phản ánh trên báo cáo lãi lỗ của Công ty tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên kết. Lãi/ lỗ từ các giao dịch giữa Công ty với công ty liên kết sẽ được loại trừ tương ứng với phần lợi ích trong công ty liên kết.

### **Đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Công ty có các khoản đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh, là hợp đồng liên doanh đồng kiểm soát, mà các bên liên doanh có thỏa thuận hợp tác để thành lập liên doanh đồng kiểm soát trên hoạt động kinh tế của hợp đồng. Công ty ghi nhận khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính của hợp đồng hợp tác kinh doanh đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện, khi cần thiết, nhằm đảm bảo chính sách kế toán của hợp đồng hợp tác kinh doanh phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc cộng với giá trị thay đổi trong tài sản thuần của hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với tỷ lệ vốn mà Công ty nắm giữ. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh phần kết quả hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với tỷ lệ vốn mà Công ty nắm giữ. Khi có các khoản được ghi trực tiếp vào các tài khoản thuộc vốn chủ sở hữu của hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty ghi nhận phần tỷ lệ của mình, khi thích hợp, vào các tài khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu tương ứng của Công ty. Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch giữa Công ty với hợp đồng hợp tác kinh doanh sẽ được loại trừ tương ứng với phần lợi ích trong hợp đồng hợp tác kinh doanh.

### **Các khoản đầu tư khác**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thể dễ dàng chuyển đổi thành tiền mặt có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản mua công trái, trái phiếu hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một năm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Đơn vị tính: VND

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Tiền mặt	785,868,099	2,584,753,748
- Tiền gửi ngân hàng - VND	154,567,952,461	74,911,402,176
- Tiền gửi ngân hàng - USD	420,049,943	2,099,150,341
<b>Cộng</b>	<b><u><u>155,773,870,503</u></u></b>	<b><u><u>79,595,306,265</u></u></b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	-	50,000
- Tiền gửi có kỳ hạn	28,000,000,000	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u><u>28,000,000,000</u></u></b>	<b><u><u>50,000</u></u></b>

**5.3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Phải thu khách hàng	207,061,031,350	161,506,707,674
- Trả trước cho người bán	11,081,555,268	14,341,831,250
- Phải thu theo tiến độ KH HĐ xây dựng	255,515,886,996	122,807,487,411
- Phải thu khác	4,114,341,901	16,873,158,667
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(572,392,536)	(230,346,000)
<b>Cộng</b>	<b><u><u>477,200,422,979</u></u></b>	<b><u><u>315,298,839,002</u></u></b>

(b) Chi tiết khoản phải thu khác bao gồm :

	<u>3/31/2009</u>	<u>12/31/2008</u>
Phải thu Công ty CPĐT và XD Phú Đạt	-	15,893,336,180 (*)
Phải thu nhân viên	2,601,935,294	703,284,454
Phải thu khác	5,039,540,230	276,538,033
	<b><u><u>7,641,475,524</u></u></b>	<b><u><u>16,873,158,667</u></u></b>

(\*) : Đây là khoản phải thu do chuyển nhượng dự án Chung cư D5 và khoản tiền này đã được thu hồi trong tháng 1/2009.

#### 5.4 Hàng tồn kho

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Hàng mua đang đi đường		-
- Nguyên liệu, vật liệu	63,579,760,876	44,950,462,733
- Công cụ, dụng cụ	218,182,327	159,017,376
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1,632,482,860	-
- Thành phẩm	64,578,321	288,982,757
- Hàng hoá	3,436,446,876	3,555,457,114
- Hàng hoá bất động sản (*)	115,571,624,545	347,042,507,730
<b>Cộng</b>	<b><u>184,503,075,805</u></b>	<b><u>395,996,427,710</u></b>

(\*)Chi tiết số dư hàng hoá bất động sản vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm:

Quyền sử dụng đất tại	Diện tích	Giá gốc VND
Lô đất tại Long Thới, huyện Nhà Bè, TpHCM	29,698,00 m <sup>2</sup>	56,374,309,545
Lô đất tại Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TpHCM	8,518,00 m <sup>2</sup>	9,431,395,000
Lô đất tại Phước Lộc Thọ, huyện Nhà Bè, TpHCM	7,836,00 m <sup>2</sup>	15,672,000,000
Lô đất tại Phước Lộc Thọ, huyện Nhà Bè, TpHCM	12,176,00 m <sup>2</sup>	34,093,920,000
(Hợp tác với Công ty Duy Hoàng, với tổng diện tích là 20.294,00 m <sup>2</sup> , trong đó HBC 60% tương ứng 12,176m <sup>2</sup> )		<b><u>115,571,624,545</u></b>

#### 5.5 Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
Phí bảo lãnh thực hiện công trình	75,930,812	1,281,453,050
Công cụ và dụng cụ	178,245,683	153,309,689
Các khoản khác	641,766,492	166,036,010
<b>Cộng</b>	<b><u>895,942,987</u></b>	<b><u>1,600,798,749</u></b>

#### 5.6. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Thuế GTGT được khấu trừ	1,306,173,312	1,964,213,757
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,923,038	89,545,993
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-
- Thuế khác	1,423,039	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1,318,519,389</u></b>	<b><u>2,053,759,750</u></b>

#### Tài sản ngắn hạn khác

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Tạm ứng	5,567,066,602	2,292,446,760
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1,948,247,795	495,727,564
<b>Cộng</b>	<b><u>7,515,314,397</u></b>	<b><u>2,788,174,324</u></b>

#### 5.7. Phải thu dài hạn nội bộ: chưa phát sinh

#### 5.8. Phải thu dài hạn khác: chưa phát sinh

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
<i>Số dư tại ngày 01/01/2009</i>	<b>2,111,172,000</b>	<b>147,507,230,000</b>	<b>4,200,160,900</b>	<b>2,078,959,210</b>	<b>155,897,522,110</b>
- Mua trong năm	-	107,366,447,827	2,753,635,924	2,727,487,340	112,847,571,091
- Đầu tư XDCB hoàn thành	29,463,750	-	-	-	29,463,750
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(1,196,945,026)	(60,000,000)	(87,914,080)	(1,344,859,106)
<i>Số dư tại ngày 31/12/2009</i>	<b>2,140,635,750</b>	<b>253,676,732,801</b>	<b>6,893,796,824</b>	<b>4,718,532,470</b>	<b>267,429,697,845</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<i>Số dư tại ngày 01/01/2009</i>	<b>771,797,000</b>	<b>23,745,466,000</b>	<b>1,437,047,800</b>	<b>1,062,957,358</b>	<b>27,017,268,158</b>
- Khấu hao trong năm	201,798,357	20,141,856,681	566,380,660	423,891,278	21,333,926,976
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(586,013,340)	(76,605,001)	(8,922,406)	(671,540,747)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<i>Số dư tại ngày 31/12/2009</i>	<b>973,595,357</b>	<b>43,301,309,341</b>	<b>1,926,823,459</b>	<b>1,477,926,230</b>	<b>47,679,654,387</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>					
- Tại ngày 01/01/2009	<b>1,339,375,000</b>	<b>123,761,764,000</b>	<b>2,763,113,100</b>	<b>1,016,001,852</b>	<b>128,880,253,952</b>
- Tại ngày 31/12/2009	<b>1,167,040,393</b>	<b>210,375,423,460</b>	<b>4,966,973,365</b>	<b>3,240,606,240</b>	<b>219,750,043,458</b>

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

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

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:

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

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
<i>Số dư tại ngày 01/01/2009</i>	<b>4,950,924,600</b>	<b>807,151,245</b>		<b>107,277,423</b>	<b>5,865,353,268</b>
- Mua trong năm	-	-		271,075,200	271,075,200
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-		-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-		-	-
- Tăng khác	-	-		-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-		-	-
- Giảm khác	-	-		-	-
<i>Số dư tại ngày 31/12/2009</i>	<b>4,950,924,600</b>	<b>807,151,245</b>	-	<b>378,352,623</b>	<b>6,136,428,468</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<i>Số dư tại ngày 01/01/2009</i>	-	<b>137,406,105</b>		<b>79,562,681</b>	<b>216,968,786</b>
- Khấu hao trong năm	-	118,118,260		43,723,699	161,841,959
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<i>Số dư tại ngày 31/12/2009</i>	-	<b>255,524,365</b>	-	<b>123,286,380</b>	<b>378,810,745</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ VH</b>					
- Tại ngày 01/01/2009	<b>4,950,924,600</b>	<b>669,745,140</b>	-	<b>27,714,742</b>	<b>5,648,384,482</b>
- Tại ngày 31/12/2009	<b>4,950,924,600</b>	<b>551,626,880</b>	-	<b>255,066,243</b>	<b>5,757,617,723</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

**5.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Dự án Cầu An Hải	11,513,921,713	3,241,674,122
- Dự án "Cụm công nghiệp Nhì Thành" và dự án "Khu tái định cư và nhà ở công nhân"	115,270,838,074	109,282,875,860
- Dự án khu biệt thự Nghỉ dưỡng quốc tế Hòa Bình (TM số 13)	4,626,189,348	4,028,569,615
- Dự án chung cư Bình An Plaza và chung cư Phước Kiển	-	1,868,357,069
"Chi phí quản lý của HBH"		
- Giải pháp công nghệ ERP	775,406,250	-
<b>Cộng</b>	<b><u>132,186,355,385</u></b>	<b><u>118,421,476,666</u></b>

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

**5.14. Đầu tư tài chính dài hạn :**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	44,858,401,803	52,543,232,645
- Đầu tư dài hạn khác	66,188,665,104	42,936,821,504
<b>Cộng</b>	<b><u>111,047,066,907</u></b>	<b><u>95,480,054,149</u></b>

Trong đó:

**Đầu tư dài hạn khác**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Trái phiếu chính phủ	5,000,000	5,000,000
- Công ty CP Đầu tư kinh doanh Bất động sản Phước Kiển - Dự án Căn hộ cao cấp Phước Kiển (10%)	4,131,821,504	4,131,821,504
- Dự án Bình Chiểu (49%) (Công ty cổ phần Nhà Thủ Đức)	10,686,800,000	
- Dự án nhà giá thấp Thạnh Xuân Q12	20,753,000,000	
- Đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Du lịch Vinashin Petro (15%)		12,000,000,000
- Đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Hải Đăng (8.5%)	29,285,000,000	25,500,000,000
- Đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình Đắk Lắk	1,027,043,600	1,000,000,000
- Đầu tư vào Công ty Cổ phần Mạng Việt (15%)	300,000,000	300,000,000
<b>Cộng</b>	<b><u>66,188,665,104</u></b>	<b><u>42,936,821,504</u></b>

**Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Công ty CP chứng khoán Sen vàng (21.73%)	29,335,000,000	29,335,000,000
- 21.73% lỗ 2008+ lãi năm 2009 từ cty liên kết Sen Vàng	(6,684,648,824)	(7,586,567,355)
- Dự án Bình Chiểu (49%) (Công ty cổ phần Nhà Thủ Đức)		10,686,800,000
- Công ty CP Xây dựng Nhân Hưng (Liên doanh 54%)	324,000,000	108,000,000
- 54% lãi năm 2009 từ cty liên doanh Nhân Hưng	50,790,627	
- Công ty CP Vĩnh Tiến - dự án chung cư Bình An Plaza (39%)	21,833,260,000	20,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b><u>44,858,401,803</u></b>	<b><u>52,543,232,645</u></b>

**5.15. Chi phí trả trước dài hạn:**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ		
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Chi phí nghiên cứu có giá trị lớn		
- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là TSCĐ vô hình		
- Công cụ và dụng cụ	32,236,079,264	15,666,862,930
- Các khoản khác	4,116,716,824	1,689,113,979
	<b><u>36,352,796,088</u></b>	<b><u>17,355,976,909</u></b>

**5.16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả**  
**a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ		
- Lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	25,851,049	
- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	109,459,845	110,705,285
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	15,731,660	15,731,660
	<b><u>151,042,554</u></b>	<b><u>126,436,945</u></b>

**b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:****5.17. Tài sản dài hạn khác**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
Ký quỹ	8,030,000	47,370,000
Bảo lãnh thực hiện hợp đồng	1,137,476,629	
	<b><u>1,145,506,629</u></b>	<b><u>47,370,000</u></b>

**5.18. Vay và nợ ngắn hạn**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Vay ngắn hạn	304,391,590,503	117,217,981,834
- Nợ dài hạn đến hạn trả	11,403,115,211	5,730,712,468
<b>Cộng</b>	<b><u>315,794,705,714</u></b>	<b><u>122,948,694,302</u></b>

**5.19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:**

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Thuế giá trị gia tăng	29,262,499,475	15,399,776,098
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	14,643,261,055	961,509,461
- Thuế thu nhập cá nhân	658,939,136	175,483,326
- Thuế tài nguyên		
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất		
- Các loại thuế khác		
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>44,564,699,666</u></b>	<b><u>16,536,768,885</u></b>

## 5.20. Chi phí phải trả

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng	86,756,040,850	28,871,966,670
- Chi phí lãi vay	576,917,928	4,009,493,453
<b>Cộng</b>	<b><u>87,332,958,778</u></b>	<b><u>32,881,460,123</u></b>

## 5.21. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Quỹ phát triển cán bộ công nhân viên	3,040,129,362	4,096,206,231
- Bảo hiểm xã hội và kinh phí công đoàn	379,782,327	319,819,196
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,462,385,044	4,051,986,760
<b>Cộng</b>	<b><u>4,882,296,733</u></b>	<b><u>8,468,012,187</u></b>

## 5.22. Phải trả dài hạn nội bộ: chưa phát sinh

	<u>30/06/2008</u>	<u>01/01/2008</u>
- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 5.23. Vay và nợ dài hạn

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
a - Vay dài hạn		
- Vay dài hạn ngân hàng	22,005,207,204	115,197,961,999
Trừ: Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	(4,603,115,211)	(5,730,712,468)
<b>Cộng</b>	<b><u>17,402,091,993</u></b>	<b><u>109,467,249,531</u></b>

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

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

**Mẫu số B09 - DN/HN**(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC  
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***tại ngày 31 tháng 12 năm 2009***5.24. Vốn chủ sở hữu***Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ**Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	CL tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài	Quỹ khen thưởng, phúc	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Nguồn kinh phí	Cộng
<b>A</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>		<b>8</b>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>135,000,000,000</b>	<b>368,383,473,203</b>	-	<b>4,315,363,877</b>	<b>2,110,683,472</b>	<b>4,121,064,000</b>	<b>16,922,559,580</b>	-	<b>530,853,144,132</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	7,910,990,887	-	7,910,990,887
- Chi cổ tức bằng cổ phiếu	16,195,400,000	-	-	-	-	-	(16,195,400,000)	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	2,212,787,960	737,595,986	1,475,191,974	(4,425,575,920)	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	867,185,412	-	47,500,000	914,685,412
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	(20,000,000)	(20,000,000)
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(323,871,029)	-	(323,871,029)
- Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(3,845,148,712)	-	-	(3,845,148,712)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>151,195,400,000</b>	<b>368,383,473,203</b>	-	<b>6,528,151,837</b>	<b>2,848,279,458</b>	<b>2,618,292,674</b>	<b>3,888,703,518</b>	<b>27,500,000</b>	<b>535,489,800,690</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>									
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	6,913,678,627	2,304,559,543	4,609,119,086	34,018,058,969	-	47,845,416,225
- Chi cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	122,711,770	(25,075,248)	(8,358,415)	1,192,485,630	2,243,287,802	-	3,525,051,539
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(835,900,037)	(278,633,345)	(2,538,693,177)	(3,652,212,144)	(18,000,000)	(7,323,438,703)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>151,195,400,000</b>	<b>368,383,473,203</b>	<b>122,711,770</b>	<b>12,580,855,179</b>	<b>4,865,847,241</b>	<b>5,881,204,213</b>	<b>36,497,838,145</b>	<b>9,500,000</b>	<b>579,536,829,751</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	151,195,400,000	135,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm		16,195,400,000
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b><u>151,195,400,000</u></b>	<b><u>151,195,400,000</u></b>

### Cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

Đvt: cổ phiếu

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	15,119,540	15,119,540
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	15,119,540	15,119,540
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15,119,540	15,119,540
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

### Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	12,580,855,179	6,528,151,837
- Quỹ dự phòng tài chính	4,865,847,241	2,848,279,458
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

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

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

Quỹ dự phòng tài chính được dùng để đáp ứng các nhu cầu tài chính.

Quỹ khen thưởng phúc lợi được dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động.

Quỹ tương trợ được dùng để trợ cấp khó khăn đột xuất cho những người lao động như ma chay, ốm đau...

### Nguồn kinh phí:

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	9,500,000	47,500,000
- Chi sự nghiệp		(20,000,000)
<b>- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm</b>	<b><u>9,500,000</u></b>	<b><u>27,500,000</u></b>

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

	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
	-	
<b>6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b>1,770,398,056,317</b>	<b>695,985,252,510</b>
<i>Trong đó</i>		
- Doanh thu bán hàng	1,575,715,076,881	695,985,252,510
- Doanh thu KD Bất động sản	194,682,979,436	
<b>6.2. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	1,437,456,081,548	629,592,180,384
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư đã bán		
- Chi phí kinh doanh BĐS đầu tư		
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
- Giá vốn của KD BĐS	219,272,101,843	
<b>Cộng</b>	<b>1,656,728,183,391</b>	<b>629,592,180,384</b>
	-	
<b>6.3. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
- Lãi tiền gửi ngân hàng	16,672,463,570	3,964,014,082
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	322,768,036	230,281,716
<b>Cộng</b>	<b>16,995,231,606</b>	<b>4,194,295,798</b>
	-	
<b>6.4. Chi phí tài chính (Mã số 22)</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
- Chi phí lãi vay	22,885,683,042	16,502,817,591
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	18,595,081,305
- Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư	-	(10,193,135,630)
- Chi phí tài chính khác	218,961,195	944,450,234
<b>Cộng</b>	<b>23,104,644,237</b>	<b>25,849,213,500</b>
	-	
<b>6.5. Thu nhập khác (Mã số 31)</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
Thu thanh lý tài sản cố định	24,224,864	-
Thu cho thuê văn phòng	1,956,277,367	2,133,223,566
Thu nhập khác	3,014,834,553	881,451,272
<b>Cộng</b>	<b>4,995,336,784</b>	<b>3,014,674,838</b>
	-	
<b>6.6. Chi phí khác (Mã số 32)</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	58,595,203	-
Chi phí thuê văn phòng	1,745,060,531	1,886,871,982
Chi phí khác	4,905,042,442	123,356,412
<b>Cộng</b>	<b>6,708,698,176</b>	<b>2,010,228,394</b>

**6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế theo kế toán</b>	<b>61,717,325,386</b>	<b>10,747,136,685</b>
Điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		(796,981,733)
- Trợ cấp mất việc làm		13,659,780
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi		(6,762,504)
- Chi phí không được khấu		
trừ		526,839,565
- Chuyển lỗ		748,421,968
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>		<b>11,232,313,761</b>
suất		2,591,777,966
giảm 30%		(102,177,935)
Cộng thuế TNDN bổ sung theo		
quyết toán thuế		
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>14,666,391,394</b>	<b>2,489,600,031</b>

**6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:****(24,605,609)****6.9. Lợi ích của nhà đầu tư thiểu số:**

Lợi ích của cổ đông thiểu số là phần giá trị ròng từ hoạt động kinh doanh và giá trị thuần của tài sản của công ty con (Công ty TNHH Xây dựng Anh Huy, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình, Công ty cổ phần Nhà Hòa Bình, Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hòa Bình Phú Yên, Công ty cổ phần cơ điện Hòa Bình, Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hòa Bình Huế,, Công ty cổ phần sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình) tính trên tỷ lệ cổ phần không do Công ty nắm giữ.

## 7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Thuyết minh chênh lệch lợi nhuận trước thuế Quý IV/2009 so với quý III/2009: QuýIV/2009: 35.872.797.445 đồng, Quý III/2009: 21.905.364.639 đồng, Chênh lệch: 13.967.432.806 đồng, do những nguyên nhân sau:

- Quý IV/2009 doanh thu tăng so với Quý III, giá vốn giảm so với Quý III, đồng thời lợi nhuận tài chính tăng: 1.954.311.797 đồng, ... ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế làm tăng lợi nhuận trước thuế là: 13.967.432.806 đồng.

**Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận"**

	Năm 2009			
	Doanh thu		Lợi nhuận sau thuế	
	Đồng	%	Đồng	%
Xây dựng dân dụng và công nghiệp	1,505,437,442,549	81.06%	44,251,945,274	91.85%
Bất động sản	194,682,979,436			
Sản xuất, thi công và kinh doanh sơn Hodastone	10,097,173,010	0.54%	231,479,516	0.48%
Sản xuất, thi công và kinh doanh thành phẩm mộc và trang trí nội thất	60,851,118,464	3.28%	1,569,763,062	3.26%
Sản xuất, thi công lắp đặt và thi công nhôm kính	33,774,012,198	1.82%	1,587,117,605	3.29%
Tư vấn xây dựng, thiết kế kiến trúc và kết cấu công trình	3,946,397,954	0.21%	(680,168,322)	-1.41%
Kinh doanh mua bán VLXD	24,163,013,355	1.30%	(88,641,317)	-0.18%
Dịch vụ xây dựng khác	73,550,020	0.00%	52,875,949	0.11%
Kinh doanh tài chính (lãi cty liên kết chứng khoán Sen Vàng+ cty liên doanh Nhân Hưng)	952,709,158	0.05%	952,709,158	1.98%
Thi công cơ điện	23,267,292,664	1.25%	301,166,726	0.63%
<b>Cộng</b>	<b>1,857,245,688,808</b>	<b>89.52%</b>	<b>48,178,247,651</b>	<b>100.00%</b>

Doanh thu hợp nhất năm 2009 là 1.770.398.056 đồng; lợi nhuận hợp nhất sau thuế của cổ đông là 46.455.661.869 đồng

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2010

**Giám đốc tài chính**

**Tổng Giám đốc**

**Phan Ngọc Thạnh**

**Lê Viết Hải**