

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
XÂY DỰNG HÒA BÌNH

MỤC LỤC

Mục	Nội dung	Trang
1	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01- 03
2	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	04
3	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	05
4	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	06 - 28



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
0	1	2	3	4	5
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13,376,316,777,009	13,314,979,999,291
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	270,658,243,661	234,635,692,583
1	Tiền	111		270,658,243,661	234,635,692,583
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	11,443,641,863
1	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.a	-	-
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.b	-	11,443,641,863
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10,915,293,164,182	11,558,395,378,258
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3.a	6,129,970,008,950	6,265,554,068,633
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,199,471,813,703	1,315,103,857,894
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		2,350,860,605,015	2,243,891,683,563
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1,771,583,066,677	1,613,089,335,843
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4.a	1,105,468,625,466	1,890,367,973,672
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1,642,060,955,629)	(1,769,611,541,347)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.5	-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	5.7	2,172,988,454,715	1,497,094,931,759
1	Hàng tồn kho	141		2,188,959,170,992	1,513,065,648,036
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(15,970,716,277)	(15,970,716,277)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		17,376,914,451	13,410,354,828
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13.a	17,376,914,451	13,410,354,828
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155	5.14.a	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,769,669,056,463	1,170,811,030,019
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		27,562,743,561	145,771,292,140
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3.b	-	-
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	5.4.b	27,562,743,561	145,771,292,140
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		1,189,868,779,602	543,897,872,842
1	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1,149,966,705,121	503,785,100,855
	- Nguyên giá	222		2,208,484,762,781	1,474,368,230,252
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,058,518,057,660)	(970,583,129,397)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	5.10	39,902,074,481	40,112,771,987
	- Nguyên giá	228		60,417,025,806	60,417,025,806
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(20,514,951,325)	(20,304,253,819)
III.	Bất động sản đầu tư	230	5.12	-	-
	- Nguyên giá	231		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	5.8	38,352,679,435	37,455,839,317
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		38,352,679,435	37,455,839,317
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		404,750,388,631	381,441,808,163
1	Đầu tư vào công ty con	251	5.2.c	747,436,544,295	720,102,995,795
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.2.c	91,000,000,000	91,000,000,000
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2.c	35,042,400,000	39,227,400,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254	5.2.c	(470,728,555,664)	(470,888,587,632)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,000,000,000	2,000,000,000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		109,134,465,234	62,244,217,557
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13.b	106,169,770,234	59,252,412,557
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.23.a	2,964,695,000	2,991,805,000
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268	5.14.b	-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		15,145,985,833,472	14,485,791,029,310

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A.	NỢ PHẢI TRẢ	300		12,045,055,266,746	11,948,729,205,708
I.	Nợ ngắn hạn	310		11,535,742,874,122	11,411,339,875,134
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16.a	4,150,526,139,388	3,964,256,936,464
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,411,648,252,404	2,043,052,501,708
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	11,216,212,815	202,964,690,897
4	Phải trả người lao động	314		364,325,124,068	412,408,903,144
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18.a	705,076,548,666	785,128,757,084
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20.a	-	-
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19.a	382,250,638,883	212,919,867,460
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15.a	3,433,497,056,078	3,718,294,474,469
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.22.a	77,202,901,820	72,313,743,908
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		509,312,392,624	537,389,330,574
1	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20.b	-	-
7	Phải trả dài hạn khác	337	5.19.b	-	-
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15.b	376,000,000,000	376,000,000,000
9	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
10	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.23.b	-	-
11	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.22.b	133,312,392,624	161,389,330,574
B.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,100,930,566,726	2,537,061,823,602
I.	Vốn chủ sở hữu	410	5.24	3,100,930,566,726	2,537,061,823,602
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		458,569,112,981	458,569,112,981
3	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển	418		94,548,441,157	94,548,441,157
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(924,319,687,412)	(1,488,188,430,536)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1,488,188,430,536)	(2,401,442,965,897)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		563,868,743,124	913,254,535,361
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		15,145,985,833,472	14,485,791,029,310

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ









NGUYỄN HỒNG ĐỨC

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HẢI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2025

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T. minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1,009,474,563,740	842,012,341,354	2,460,107,196,484	4,448,572,951,083
Doanh thu bán hàng xây dựng			999,619,297,526	842,012,341,354	2,450,251,930,270	4,448,572,951,083
Doanh thu kinh doanh bất động sản			9,855,266,214	-	9,855,266,214	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,009,474,563,740	842,012,341,354	2,460,107,196,484	4,448,572,951,083
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	970,673,778,040	828,978,006,143	2,343,714,509,347	4,375,144,605,694
Giá vốn hàng bán xây dựng			960,721,005,147	828,978,006,143	2,333,761,736,454	4,375,144,605,694
Giá vốn kinh doanh bất động sản			9,952,772,893	-	9,952,772,893	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38,800,785,700	13,034,335,211	116,392,687,137	73,428,345,389
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	277,651,227,217	45,535,255,396	557,639,799,443	267,179,014,360
7. Chi phí tài chính	22	6.5	89,708,786,511	101,261,708,456	277,539,965,646	282,042,227,810
- Trong đó: lãi vay	23		89,132,925,289	99,806,411,245	275,696,301,095	296,186,042,697
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	(3,864,598,909)	(60,948,607,602)	40,445,061,684	(315,092,588,721)
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		230,607,825,315	18,256,489,753	356,047,459,250	373,657,720,660
11. Thu nhập khác	31	6.6	39,248,208,193	9,745,195,154	216,527,222,563	557,008,080,877
12. Chi phí khác	32	6.7	3,363,600,295	760,025,859	8,678,828,689	6,342,532,387
13. Lợi nhuận khác	40		35,884,607,898	8,985,169,295	207,848,393,874	550,665,548,490
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		266,492,433,213	27,241,659,048	563,895,853,124	924,323,269,150
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.11	-	-	27,110,000	104,560,020
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		266,492,433,213	27,241,659,048	563,868,743,124	924,218,709,130

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN HỒNG ĐỨC



LÊ THỊ THU TRANG



LÊ VIẾT HẢI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		563,895,853,124	924,323,269,150
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		143,625,128,799	113,820,879,185
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	03		(150,898,397,724)	(512,527,866,621)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		212,709,729	166,578,264
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(404,384,531,072)	(800,640,817,158)
- Chi phí lãi vay	06		275,696,301,095	296,186,042,697
3. Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		428,147,063,951	21,328,085,517
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1,216,233,767,277	853,297,870,288
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(675,893,522,956)	(243,101,871,452)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		261,694,253,974	(470,832,264,828)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(50,883,917,300)	26,484,234,685
- Tiền lãi vay đã trả	14		(235,206,185,349)	(286,207,667,258)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		944,091,459,597	(99,031,613,048)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(809,293,811,558)	(20,519,569,673)
- Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		84,823,322,455	188,621,367,571
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(24,868,000,000)	(87,809,971,897)
- Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		23,939,367,988	37,932,222,040
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(115,488,500)	(1,453,907,733)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	39,560,000,000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		328,939,469	96,460,054,721
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(725,185,670,146)	252,790,195,029
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
- Tiền thu từ đi vay	33		2,780,594,661,469	2,564,510,832,933
- Tiền trả nợ gốc vay	34		(2,963,473,157,576)	(2,903,364,361,219)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(182,878,496,107)	(338,853,528,286)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		36,027,293,344	(185,094,946,305)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		234,635,692,583	281,535,495,972
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(4,742,266)	93,205,700
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		270,658,243,661	96,533,755,367

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG





CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





NGUYỄN HỒNG ĐỨC

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HẢI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn:

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

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.

Vào ngày 13 tháng 06 năm 2017, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình trở thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.

Vào ngày 08 tháng 08 năm 2024, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 38 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp nhận việc tăng Vốn điều lệ lên 3,472,132,700,000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

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.

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp:

- Danh sách các Công ty con:

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Trụ sở chính	% sở hữu
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	99.96
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư xây dựng khu công nghiệp	Ấp 7, Xã Thủ Thừa, Tỉnh Tây Ninh	97.97

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>% sở hữu</i>
Công ty Cổ Phần Sơn Và Chất Phù Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất	Số 37/5A Khu phố 5 Phan Văn Hón, Phường Đông Hưng Thuận, TP. Hồ Chí Minh	79.17
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	75.00
Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng	Tầng 20, tòa nhà Peakview, số 36 Phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, TP. Hà Nội	51.00
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	101-102 Shwehinthar Condo - A, 6 1/2 Miles. Pyay Road, Hlaing Township, Yangon, Myanmar	100.00
Công ty TNHH MTV Trung Tâm Đổi Mới Sáng Tạo Hòa Bình	Đổi mới sáng tạo	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	100.00
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Đầu Tư Pax	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	98.00

- Danh sách các Công ty liên kết:

<i>Tên Công ty</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>% sở hữu</i>
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối bán buôn & phân phối bán lẻ hàng hóa, dịch vụ thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng.	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	25.53
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Thi công lắp đặt các công trình cầu đường	Số 54, Đường Nguyễn Du, Phường Trường Vinh, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An	49.25

- Đầu tư dài hạn khác

<i>Tên Công ty</i>	<i>Hợp đồng/ Giấy chứng nhận Đầu tư</i>	<i>% sở hữu</i>
Công ty Cổ phần du lịch Hòa Bình	Hợp đồng nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010	10.00
Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá	Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần ngày 18/08/2016 giữa Công ty Cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	10.24

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

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

3.3. Hình thức kế toán áp dụng:

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

- Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam quy định tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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 riêng 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 của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

4.2. 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, 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.

4.3. Các khoản phải thu

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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

4.4. 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.

- 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 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.

- 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

4.5. 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.

4.6. Khấu hao và hao mòn

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 10 - 50 năm

Máy móc, thiết bị 3 - 16 năm

Phương tiện vận tải 5 - 10 năm

Thiết bị văn phòng 5 - 8 năm

Phần mềm máy tính 5 - 6 năm

Tài sản vô hình khác 5 năm

4.7. 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
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: phương pháp khấu hao được doanh nghiệp áp dụng là phương pháp đường thẳng.

4.8. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

- Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

- Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4.9. 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.

4.10. Các khoản chi phí trả trước

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

4.11. 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.

4.12. Các khoản dự phòng phải trả

- Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

4.13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

+ *Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;* và

+ *Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.*

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

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

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

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

4.14. 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.

4.15. Phân phối lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

4.16. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã thống nhất được với khách hàng.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

4.17. 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 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

- 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.

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

- 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.

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

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

4.18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác: chưa phát sinh



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

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 tương đương tiền

- Tiền mặt	30/09/2025	01/01/2025
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	558,464,041	248,464,041
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	270,099,779,620	234,387,228,542
Cộng	270,658,243,661	234,635,692,583

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2025	01/01/2025
a. Chứng khoán kinh doanh: Không phát sinh		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		

b1. Ngắn hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Các khoản đầu tư khác	-	-	11,443,641,863	11,443,641,863
b2. Dài hạn				
- Trái phiếu	2,000,000,000	2,000,000,000	-	-
- Các khoản đầu tư khác	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000

b1. Ngắn hạn	-	-	11,443,641,863	11,443,641,863
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	-	-	11,443,641,863	11,443,641,863
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
b2. Dài hạn	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
- Trái phiếu	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con	747,436,544,295	(453,441,231,570)	293,995,312,725	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	91,000,000,000	(3,649,924,094)	87,350,075,906	
- Đầu tư vào đơn vị khác	35,042,400,000	(13,637,400,000)	21,405,000,000	
Cộng	873,478,944,295	(470,728,555,664)	402,750,388,631	

30/09/2025

01/01/2025

	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào công ty con						
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Hòa Bình (75.00%)	1,500,000,000	-	1,500,000,000	1,500,000,000	-	1,500,000,000
- Công ty Cổ Phần Sơn Và Chất Phủ Hòa Bình (HBP) (79.17%)	34,018,060,000	-	34,018,060,000	6,800,000,000	-	6,800,000,000
- Công ty CP Nhà Hòa Bình (99.96%)	449,800,000,000	(449,800,000,000)	-	449,800,000,000	(449,800,000,000)	-
- Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa Bình (51%)	1,020,000,000	(518,186,326)	501,813,674	1,020,000,000	(333,343,813)	686,656,187
- Công ty TNHH Hòa Bình - Myanmar (100%)	1,066,500,000	-	1,066,500,000	1,066,500,000	-	1,066,500,000
- Công ty ĐT XD Hạ Tầng Hòa Bình - HBI (97.97%)	256,208,939,051	-	256,208,939,051	256,208,939,051	-	256,208,939,051
- Công ty TNHH MTV Trung Tâm Đào Mối Sáng Tạo Hòa Bình (100%)	3,123,045,244	(3,123,045,244)	-	3,007,556,744	(3,007,556,744)	-
- Công ty Cổ Phần Thương Mại và Đầu Tư Pax (98%)	700,000,000	-	700,000,000	700,000,000	-	700,000,000
Cộng	747,436,544,295	(453,441,231,570)	293,995,312,725	720,102,995,795	(453,140,900,557)	266,962,095,238
* Đầu tư vào công ty liên kết						
- Đầu tư vào Công ty CP Trang Trí Nội Thất Onwa Tech (25.33%)	6,000,000,000	(3,649,924,094)	2,350,075,906	6,000,000,000	(3,657,314,276)	2,342,685,724
- Công Ty Cổ Phần 479 Hòa Bình (49.25%)	85,000,000,000	-	85,000,000,000	85,000,000,000	-	85,000,000,000
Cộng	91,000,000,000	(3,649,924,094)	87,350,075,906	91,000,000,000	(3,657,314,276)	87,342,685,724
* Đầu tư vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá (10.24%)	13,637,400,000	(13,637,400,000)	-	13,637,400,000	(13,635,758,080)	1,641,920
- Cty CP Du Lịch Hòa Bình (10.00%)	21,405,000,000	-	21,405,000,000	21,405,000,000	-	21,405,000,000
- Công ty Cổ phần Jesco Asia (3.23%)	-	-	-	4,185,000,000	(454,614,719)	3,730,385,281
Cộng	35,042,400,000	(13,637,400,000)	21,405,000,000	39,227,400,000	(14,090,372,799)	25,137,027,201

5.3. Phải thu của khách hàng

a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

- Chi tiết các đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải thu

- Phải thu cho các đối tượng khác

- Phải thu khách hàng khác

30/09/2025

01/01/2025

6,129,970,008,950

6,265,554,068,633

6,129,970,008,950

6,265,554,068,633

- b. Phải thu của khách hàng dài hạn
- Phải thu khách hàng khác
- c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan
Công Ty Cổ Phần Tiến Phát Sanyo Homes

	30/09/2025	01/01/2025
	71,355,518,404	86,563,432,977
	71,355,518,404	86,563,432,977

5.4. Phải thu khác

- a. Ngắn hạn
- Phải thu người lao động
 - Ký cược, ký quỹ
 - Phải thu khác

30/09/2025

	Giá trị	Dự phòng
	1,105,468,625,466	(97,023,492,011)
	34,963,743,343	-
	7,925,075,881	-
	1,062,579,806,242	(97,023,492,011)

- b. Dài hạn
- Phải thu khác
 - Ký cược, ký quỹ

27,562,743,561

-

27,562,743,561

1,133,031,369,027

(97,023,492,011)

Cộng

2,036,139,265,812

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

5.6. Nợ xấu: Không phát sinh

5.7. Hàng tồn kho

- Nguyên liệu, vật liệu XD
- Công cụ, dụng cụ
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang
- Hàng hoá

30/09/2025

	Giá gốc	Dự phòng
	1,086,872,601,284	-
	18,587,425,023	
	557,758,736,074	(15,970,716,277)
	525,740,408,611	

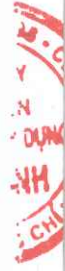
2,188,959,170,992

(15,970,716,277)

Cộng

1,513,065,648,036

(15,970,716,277)



Chi tiết số dư hàng hoá bất động sản vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm:

Quyền sử dụng đất tại	Diện tích	Giá gốc (ĐVT VNĐ)	Dự phòng (ĐVT VNĐ)	Giá trị hợp lý
Lô đất tại Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TpHCM	5.729.90 m ²	6.326.474.150		6.326.474.150
Biệt thự đơn lập (NWP.1.2-01.48)	200.00 m ²	13.512.438.790		13.512.438.790
Lô đất tại khu đô thị ven sông Hòa Quý- Đồng Nò, Tp Đà Nẵng	957.70 m ²	37.149.722.667		37.149.722.667
Biệt thự tại Mũi Né Summer	310.6 m ²	12.010.787.343		12.010.787.343
Biệt thự đơn lập Tropicana (9 căn)	2.698.78 m ²	153.921.710.373		153.921.710.373
Biệt thự tại Mũi Né Summer (6 căn)	1771.70 m ²	32.142.093.658		32.142.093.658
Cộng		255.063.226,981		255.063.226,981

Căn hộ chung cư	Số căn hộ	Giá gốc (ĐVT VNĐ)	Dự phòng (ĐVT VNĐ)	Giá trị hợp lý
Căn hộ Léman	3 Căn (504.5 m ²)	34.980.199.151		34.980.199.151
Căn hộ Gamuda Land	21 căn (2527.30 m ²)	143.030.358.124		143.030.358.124
Căn hộ Ethereal (Solet)	10 căn (735.10 m ²)	85.403.393.383		85.403.393.383
Căn hộ Chung cư Thuận Giao	7 căn (244.10 m ²)	7.263.230.972		7.263.230.972
Cộng		270.677.181,630	-	270.677.181,630
Tổng cộng		525.740.408,611	-	525.740.408,611

5.8. Tài sản dở dang dài hạn

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

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2025	01/01/2025
- Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	38,352,679,435	37,455,839,317
- Thiết bị đang lắp đặt	-	-
Cộng	38,352,679,435	37,455,839,317

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TB Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư tại ngày 01/01/2025	5,124,410,448	1,397,149,828,172	56,417,175,147	15,676,816,485	1,474,368,230,252
- Mua trong năm	-	803,661,583,240	-	4,735,388,200	808,396,971,440
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(73,715,836,443)	(564,602,468)	-	(74,280,438,911)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2025	5,124,410,448	2,127,095,574,969	55,852,572,679	20,412,204,685	2,208,484,762,781
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2025	(4,517,218,939)	(902,431,603,681)	(48,582,648,101)	(15,051,658,676)	(970,583,129,397)
- Khấu hao trong năm	(143,038,809)	(139,704,075,108)	(2,794,146,936)	(773,170,440)	(143,414,431,293)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	54,926,427,473	553,075,557	-	55,479,503,030
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2025	(4,660,257,748)	(987,209,251,316)	(50,823,719,480)	(15,824,829,116)	(1,058,518,057,660)
Giá trị còn lại của TSCĐ HH					
Số dư tại ngày 01/01/2025	607,191,509	494,718,224,491	7,834,527,046	625,157,809	503,785,100,855
Số dư tại ngày 30/09/2025	464,152,700	1,139,886,323,653	5,028,853,199	4,587,375,569	1,149,966,705,121

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

5.10. 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
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư tại ngày 01/01/2025	39,790,252,840	19,410,767,608	-	1,216,005,358	60,417,025,806
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2025	39,790,252,840	19,410,767,608	-	1,216,005,358	60,417,025,806
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	(19,088,248,461)	-	(1,216,005,358)	(20,304,253,819)
- Khấu hao trong năm	-	(210,697,506)	-	-	(210,697,506)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2025	-	(19,298,945,967)	-	(1,216,005,358)	(20,514,951,325)
Giá trị còn lại của TSCĐ VH					
Số dư tại ngày 01/01/2025	39,790,252,840	322,519,147	-	-	40,112,771,987
Số dư tại ngày 30/09/2025	39,790,252,840	111,821,641	-	-	39,902,074,481

5.11. Tăng, giảm tài sản cố định thuế tài chính: chưa phát sinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

5.13. Chi phí trả trước

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	17,376,914,451	13,410,354,828
- Các khoản khác	6,467,003,639	7,323,381,786
	10,909,910,812	6,086,973,042
b. Dài hạn	106,169,770,234	59,252,412,557
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	50,784,843,840	697,309,444
- Các khoản khác	55,384,926,394	58,555,103,113
Cộng	123,546,684,685	72,662,767,385

5.14. Tài sản khác

5.15. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	30/09/2025		Trong kỳ			01/01/2025
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn (*)	3,433,497,056,078	3,433,497,056,078	2,863,830,328,141	3,148,627,746,532	3,718,294,474,469	3,718,294,474,469
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1,704,771,341,530	1,704,771,341,530	1,325,162,573,783	1,481,951,509,347	1,861,560,277,094	1,861,560,277,094
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1,290,208,563,319	1,290,208,563,319	1,182,471,647,649	1,185,609,102,672	1,293,346,018,342	1,293,346,018,342
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	246,476,285,451	246,476,285,451	41,160,888,404	49,961,307,811	255,276,704,858	255,276,704,858
- Ngân hàng TMCP -SeABank CN Sài Gòn	109,684,241,165	109,684,241,165	142,248,360,329	32,564,119,164	-	-

a. Vay ngắn hạn (tiếp theo)	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	20,770,696,793	20,770,696,793	65,108,946,964	88,084,154,267	43,745,904,096	43,745,904,096
- Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (Thuyết minh số 5.21)	9,850,000,000	9,850,000,000	18,235,666,672	128,697,666,676	120,312,000,004	120,312,000,004
- Cá nhân, pháp nhân khác	51,735,927,820	51,735,927,820	89,442,244,340	181,759,886,595	144,053,570,075	144,053,570,075
b. Vay dài hạn (*)	376,000,000,000	376,000,000,000	-	-	376,000,000,000	376,000,000,000
- Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (Thuyết minh số 5.21)	376,000,000,000	376,000,000,000	-	-	376,000,000,000	376,000,000,000
Cộng	3,809,497,056,078	3,809,497,056,078	2,863,830,328,141	3,148,627,746,532	4,094,294,474,469	4,094,294,474,469

c. Phải trả người bán là các bên liên quan	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ Phần Sơn Và Chất Phù Hòa Bình	5,969,616,036	5,969,616,036	6,465,209,125	6,465,209,125
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	919,748,133	919,748,133	820,699,245	820,699,245
Công ty CP ĐT Và Năng Lượng Tái Tạo Hòa Bình	4,221,066,046	4,221,066,046	4,221,066,046	4,221,066,046
Công ty TNHH sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình	2,345,466,912	2,345,466,912	2,345,466,912	2,345,466,912
Công ty Cổ Phần Nhà Hòa Bình	4,917,956,581	4,917,956,581	4,917,956,581	4,917,956,581
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	994,075,040	994,075,040	994,075,040	994,075,040
Chi nhánh Công ty TNHH Sơn Hòa Bình Tại Hưng Yên	4,565,463,058	4,565,463,058	4,565,463,058	4,565,463,058
Công ty Cổ Phần Interhouse La	21,899,774,755	21,899,774,755	25,247,895,569	25,247,895,569
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	262,302,721	262,302,721	262,302,721	262,302,721
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	11,697,605,217	11,697,605,217	11,707,359,994	11,707,359,994
Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa Bình	2,468,542,683	2,468,542,683	3,468,542,683	3,468,542,683
	60,261,617,182	60,261,617,182	65,016,036,974	65,016,036,974

5.17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2025
- Thuế GTGT đầu ra phải nộp	6,612,623,674	(114,982,650,829)	73,822,797,205	195,418,071,708
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	4,592,955,641	9,983,357,189	9,843,159,506	4,452,757,958
- Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	18,970,741	18,970,741	-
- Các loại thuế khác	10,633,500	4,304,067,869	7,387,295,600	3,093,861,231
Cộng	11,216,212,815	(100,676,255,030)	91,072,223,052	202,964,690,897

5.18. Chi phí phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	705,076,548,666	785,128,757,084
- Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng	635,649,059,425	767,317,965,606
- Chi phí lãi vay	42,237,821,869	13,124,818,502
- Chi phí khác	27,189,667,372	4,685,972,976
b. Dài hạn: Không phát sinh	-	-
Cộng	705,076,548,666	785,128,757,084

5.19. Phải trả khác

	30/09/2025	01/01/2025
a. Phải trả ngắn hạn khác	382,250,638,883	212,919,867,460
- Kinh phí công đoàn	9,384,678,375	8,092,770,375
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	58,528,183,178	47,119,731,779
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	240,153,136,729	112,255,499,107
- Cò tức, thưởng phải trả	411,280,195	411,280,195
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	73,773,360,406	45,040,586,004
b. Phải trả dài hạn khác	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	382,250,638,883	212,919,867,460

5.20. Doanh thu chưa thực hiện

5.21. Trái phiếu phát hành				
Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối kỳ	Mục đích vay	Kỳ hạn trả gốc
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	376,000,000,000	Bổ sung vốn lưu động	Ngày 30 tháng 12 năm 2026
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	12,400,000,000	Bổ sung vốn lưu động	Ngày 25 tháng 11 năm 2025
Chi phí phát hành trái phiếu		(2,550,000,000)		
Cộng		385,850,000,000		

5.22. Dự phòng phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	77,202,901,820	72,313,743,908
- Dự phòng phải trả khác	77,202,901,820	72,313,743,908
b. Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	133,312,392,624	161,389,330,574
- Dự phòng phải trả khác	118,852,953,622	146,430,305,574
	14,459,439,002	14,959,025,000
Cộng	210,515,294,444	233,703,074,482

5.23. 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:	30/09/2025	01/01/2025
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2,964,695,000	2,991,805,000
Cộng	2,964,695,000	2,991,805,000
b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả: chưa phát sinh		



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025	01/01/2025
Vốn góp của các đối tượng khác	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
Cộng	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	30/09/2025	01/01/2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000

d. Cổ tức

	Năm 2025	Năm 2024
- Chi trả cổ tức trong đó:	-	-
Cổ tức công bố bằng tiền mặt	-	-
Bằng phát hành cổ phiếu	-	-

đ. Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Cổ phiếu phổ thông		
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	347,213,270	347,213,270
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	347,213,270	347,213,270
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	347,213,270	347,213,270
- Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2025	01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	94,548,441,157	94,548,441,157

	30/09/2025	01/01/2025
	-	-
	-	-
	-	-

5.2) Chênh lệch tỷ giá

	30/09/2025	01/01/2025
	-	-
	-	-
	-	-

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

6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a. Doanh thu

- Doanh thu hợp đồng xây dựng
- Doanh thu hàng hóa bất động sản

Cộng

<i>Quý III/2025</i>	<i>Quý III/2024</i>
999,619,297,526	842,012,341,354
9,855,266,214	-
1,009,474,563,740	842,012,341,354

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Trong đó:

- Giảm giá hàng bán

<i>Quý III/2025</i>	<i>Quý III/2024</i>
-	-

6.3. Giá vốn hàng bán

- Giá vốn thi công công trình
- Giá vốn kinh doanh bất động sản

Cộng

<i>Quý III/2025</i>	<i>Quý III/2024</i>
960,721,005,147	828,978,006,143
9,952,772,893	-
970,673,778,040	828,978,006,143
-	-

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

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

Cộng

<i>Quý III/2025</i>	<i>Quý III/2024</i>
50,680,155,076	45,215,815,729
-	-
2,664	-
-	7,110,000
226,971,069,477	312,329,667
277,651,227,217	45,535,255,396
-	-

6.5. Chi phí tài chính

- Lãi tiền vay;
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;
- Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư dài hạn;
- Chi phí tài chính khác.

Cộng

<i>Quý III/2025</i>	<i>Quý III/2024</i>
89,132,925,289	99,806,411,245
-	-
-	-
(3,472,106)	875,963,877
579,333,328	579,333,334
89,708,786,511	101,261,708,456
-	-

6.6. Thu nhập khác

	Quý III/2025	Quý III/2024
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, vật tư, phế liệu	720,215,479	9,407,692,355
- Các khoản khác	38,527,992,714	337,502,799
Cộng	39,248,208,193	9,745,195,154

6.7. Chi phí khác

	Quý III/2025	Quý III/2024
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, vật tư, phế liệu	-	-
- Các khoản khác	3,363,600,295	760,025,859
Cộng	3,363,600,295	760,025,859

6.8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III/2025	Quý III/2024
- Lương CNV văn phòng	30,285,720,707	25,589,982,116
- Chi phí dự phòng	(75,145,609,720)	(108,881,267,285)
- Các khoản khác	40,995,290,104	22,342,677,567
Cộng	(3,864,598,909)	(60,948,607,602)

b. Các khoản chi phí bán hàng: Không phát sinh

6.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Quý III/2025	Quý III/2024
- Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp;	500,501,962,349	455,151,672,071
- Chi phí nhân công trực tiếp;	142,657,628,286	204,590,852,588
- Chi phí sử dụng máy thi công;	36,347,896,961	54,404,431,136
- Chi phí sản xuất chung;	172,599,666,437	114,831,050,348
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	(3,864,598,909)	(60,948,607,602)

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III/2025	Quý III/2024
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	-	-

6.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

-

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

Chỉ tiêu	Quý III/2025	Quý III/2024	Chênh lệch
Doanh thu thuần	1,009,474,563,740	842,012,341,354	167,462,222,386
Giá vốn hàng bán	970,673,778,040	828,978,006,143	141,695,771,897
Lợi nhuận gộp	38,800,785,700	13,034,335,211	25,766,450,489
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	187,942,440,706	(55,726,453,060)	243,668,893,766
Lợi nhuận khác	35,884,607,898	8,985,169,295	26,899,438,603
Chi phí quản lý	(3,864,598,909)	(60,948,607,602)	57,084,008,693
Trong đó chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(75,145,609,720)	(108,881,267,285)	33,735,657,565
Lợi nhuận trước thuế	266,492,433,213	27,241,659,048	239,250,774,165

* Lợi nhuận trước thuế quý 3 năm 2025 là 266,492,433,213 đồng, quý 3 năm 2024 là 27,241,659,048 đồng, tăng 239,250,774,165 đồng là do:

1. Lợi nhuận gộp tăng làm tăng lợi nhuận: 25,766,450,489 đồng.
2. Doanh thu tài chính tăng làm tăng lợi nhuận: 243,668,893,766 đồng.
3. Lợi nhuận của hoạt động khác tăng làm tăng lợi nhuận: 26,899,438,603 đồng.
4. Chi phí quản lý tăng làm giảm lợi nhuận: 57,084,008,693 đồng.



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN HỒNG ĐỨC

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HẢI

