

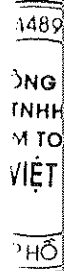
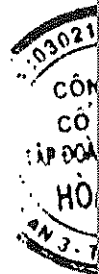
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG
HÒA BÌNH**

**Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 59



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (tên tiếng Anh là Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company và tên viết tắt là HBCG) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302158498 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 08 tháng 08 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty có mã giao dịch là HBC được đăng ký giao dịch trên thị trường UpCoM theo Quyết định số 975/QĐ-SGDHN ngày 10 tháng 09 năm 2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (trước ngày 10 tháng 09 năm 2024 cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo Giấy phép niêm yết số 80/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006).

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.472.132.700.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có Văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc tại Tầng 21 số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

2. Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc Công ty và Ban kiểm soát trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Lê Viết Hải	Việt Nam	Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Lê Viết Hiếu	Việt Nam	Phó Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Lượ	Việt Nam	Phó Chủ tịch - thành viên độc lập (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Lê Văn Nam	Việt Nam	Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Nguyễn Tường Bảo	Việt Nam	Thành viên độc lập (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Vũ Thị Hòa	Việt Nam	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Nguyễn Kinh Luân	Việt Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Nguyễn Tường Bảo	Việt Nam	Chủ tịch
Bà Vũ Thị Hoà	Việt Nam	Thành viên

Kể từ ngày 12 tháng 05 năm 2025, Công ty đã thay đổi Sơ đồ tổ chức Công ty theo Nghị quyết số 07.2/2025/NQ-HĐQT.HBC của Hội đồng Quản trị, theo đó Công ty chuyển từ mô hình có Ban Kiểm soát thay cho Ủy ban Kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Kiểm soát

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Bà Lê Thị Phương Uyên	Việt Nam	Trưởng ban
Bà Đỗ Thị Thanh Huyền	Việt Nam	Thành viên
Ông Nguyễn Gia Bảo	Việt Nam	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Lê Viết Hiếu	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông Lê Văn Nam	Việt Nam	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 31/10/2025)
Ông Đinh Văn Thanh	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 11/09/2025)
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Kinh Luân	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Viên	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/03/2025)
Ông Huỳnh Tấn Quốc	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/03/2025 đến ngày 04/06/2025)
Ông Phạm Hồng Hà	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 04/06/2025 đến ngày 01/09/2025)
Ông Nguyễn Công Thiện	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/08/2025)
Ông Nguyễn Lâm Văn Trà	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/11/2025)
Ông Nguyễn Khánh Tài	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14/02/2026)
Ông Nguyễn Đức Anh	Việt Nam	Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Kim Loan	Việt Nam	Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 05/09/2025)

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Lê Viết Hải	Việt Nam	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Lê Viết Hải – Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho ông Lê Viết Hiếu – Phó Tổng Giám đốc thường trực ký phê duyệt các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 200/2022/GUQ-HBC ngày 23 tháng 07 năm 2022.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt ban Tổng Giám đốc



Ông LÊ VIẾT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc thường trực
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026



Số: 132/2026/BCKTHN-HCM.01509

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình và các công ty con (được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo hợp lý và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Do đặc thù của hoạt động sản xuất kinh doanh, Tập đoàn đang ghi nhận doanh thu hoạt động xây lắp căn cứ theo khối lượng do giám sát của chủ đầu tư xác nhận và đơn giá hợp đồng vì Công ty cho rằng doanh thu này được ước tính một cách đáng tin cậy. Tuy nhiên, các hợp đồng xây dựng của Tập đoàn quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện do khách hàng xác nhận. Theo đó, doanh thu được ghi nhận khi có xác nhận của khách hàng (chủ đầu tư) trên các chứng chỉ thanh toán và thể hiện trên các hóa đơn tài chính. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa có đủ thông tin cần thiết để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các thư xác nhận về các khoản phải thu và nợ phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 trong mẫu chọn của chúng tôi. Giá trị cụ thể như sau:

	Mã số	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	1.418.274.760.854	2.251.182.365.872
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	533.269.365.227	814.180.524.674
Phải thu ngắn hạn khác	136	671.590.030.312	882.291.336.218
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	1.482.558.993.118	2.327.232.849.026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	618.642.547.031	862.721.189.828
Phải trả ngắn hạn khác	319	64.988.521.713	82.339.774.129

Bằng các thủ tục kiểm toán khác đã thực hiện, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để đánh giá tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục nêu trên đang trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



TRẦN ĐẮC NHA
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1
Người được uỷ quyền
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÙI VĂN BỒNG
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0177-2023-009-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.302.772.118.773	13.734.790.530.380
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	347.025.554.208	268.157.396.740
Tiền	111		337.359.706.096	261.657.396.740
Các khoản tương đương tiền	112		9.665.848.112	6.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.773.915.032	14.116.633.715
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.15.1	9.773.915.032	14.116.633.715
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.553.374.063.835	11.012.402.255.152
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	6.894.237.204.710	6.851.546.665.935
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.151.861.356.214	1.149.112.923.939
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	5.4	2.367.906.107.364	2.260.215.162.259
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	168.549.659.925	257.190.569.857
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6.1	1.679.664.736.963	2.391.412.491.045
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(1.708.845.001.341)	(1.897.075.557.883)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.8	2.281.897.212.501	2.357.127.255.268
Hàng tồn kho	141		2.321.206.241.154	2.396.702.177.680
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(39.309.028.653)	(39.574.922.412)
Tài sản ngắn hạn khác	150		110.701.373.197	82.986.989.505
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	29.841.903.470	15.675.228.907
Thuế GTGT được khấu trừ	152		76.058.432.725	62.572.707.775
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.18	4.801.037.002	4.739.052.823
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.798.924.747.695	1.676.967.288.663
Các khoản phải thu dài hạn	210		122.165.748.334	256.105.017.022
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.6.2	122.165.748.334	256.105.017.022
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.177.592.742.067	660.064.088.261
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.128.823.533.231	605.292.338.147
Nguyên giá	222		2.223.116.769.792	1.632.910.727.983
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.094.293.236.561)	(1.027.618.389.836)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		3.582.450.000	4.336.650.000
Nguyên giá	225		7.542.000.000	7.542.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(3.959.550.000)	(3.205.350.000)
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	45.186.758.836	50.435.100.114
Nguyên giá	228		77.651.798.926	80.108.731.869
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.465.040.090)	(29.673.631.755)
Bất động sản đầu tư	230	5.12	164.125.995.155	163.928.269.415
Nguyên giá	231		168.683.809.332	167.838.199.332
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.557.814.177)	(3.909.929.917)
Tài sản dở dang dài hạn	240		748.773.725.599	48.161.028.276
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.13	702.619.796.886	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		46.153.928.713	48.161.028.276
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.15	296.576.037.090	304.880.707.419
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		273.171.037.090	276.399.494.346
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.242.400.000	40.427.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(14.837.400.000)	(14.090.372.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000.000	2.144.185.871
Tài sản dài hạn khác	260		289.690.499.450	243.828.178.270
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	235.477.867.939	185.431.288.136
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.18	48.147.827.924	46.142.434.714
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269	5.14	6.064.803.587	12.254.455.420
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.101.696.866.468	15.411.757.819.043

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		14.144.116.820.552	13.663.857.821.713
Nợ ngắn hạn	310		13.376.334.591.109	12.410.681.510.139
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	4.184.839.901.740	4.170.739.166.423
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	2.962.647.679.503	2.273.229.916.723
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	138.263.034.873	244.487.089.993
Phải trả người lao động	314		389.059.084.033	431.988.736.849
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	1.147.494.617.546	918.602.188.309
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	6.922.126.673	35.216.877.725
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21.1	521.065.826.565	442.902.071.968
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22.1	3.939.868.078.500	3.818.308.058.953
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.23.1	84.032.151.912	72.821.913.432
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		2.142.089.764	2.385.489.764
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		767.782.229.443	1.253.176.311.574
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		31.999.739.885	30.523.633.459
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22.2	48.231.301.696	532.421.152.665
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.18	554.880.777.195	523.055.312.412
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23.2	132.670.410.667	167.176.213.038
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.957.580.045.916	1.747.899.997.330
Vốn chủ sở hữu	410	5.24	1.957.580.045.916	1.747.899.997.330
Vốn đầu tư 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
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		458.569.112.981	458.569.112.981
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		56.445.099	56.445.099
Quỹ đầu tư phát triển	418		96.709.591.725	96.709.591.725
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.084.878.463.942)	(2.299.313.875.724)
LNST chưa phân phối năm trước	421a		(2.335.435.700.339)	(3.266.949.539.825)
LNST chưa phân phối năm nay	421b		250.557.236.397	967.635.664.101
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		14.990.660.053	19.746.023.249
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.101.696.866.468	15.411.757.819.043

 ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN Người lập	 LÊ THỊ THU TRANG Kế toán trưởng	  LÊ VIỆT HIẾU Phó Tổng Giám Đốc thường trực TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026
---	--	--




CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.626.996.135.770	6.425.200.748.471
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.715.742.847	4.355.826.317
Doanh thu thuần	10	6.1	4.620.280.392.923	6.420.844.922.154
Giá vốn hàng bán	11	6.2	4.316.015.125.519	6.063.289.790.982
Lợi nhuận gộp	20		304.265.267.404	357.555.131.172
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	298.929.608.782	244.659.048.005
Chi phí tài chính	22	6.4	394.434.040.655	407.663.872.217
Trong đó: chi phí lãi vay	23		383.801.418.376	404.156.249.744
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.919.662.188)	(26.447.830.409)
Chi phí bán hàng	25	6.5	39.748.095.306	36.187.206.813
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	106.297.429.890	(266.891.075.289)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		59.795.648.147	398.806.345.027
Thu nhập khác	31	6.7	272.468.534.362	635.840.175.276
Chi phí khác	32	6.8	61.502.936.049	25.294.997.286
Lợi nhuận khác	40		210.965.598.313	610.545.177.990
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		270.761.246.460	1.009.351.523.017
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.18	5.126.229.641	13.745.134.129
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.18	14.690.518.544	32.643.906.282
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		250.944.498.275	962.962.482.606
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		250.557.236.397	959.786.100.623
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		387.261.878	3.176.381.983
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	806	3.089



ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN
Người lập
LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng

LÊ VIỆT MIẾU
Phó Tổng Giám Đốc thường trực
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

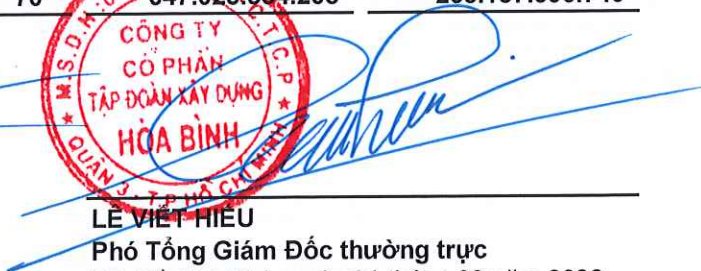
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**(theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	270.761.246.460	1.009.351.523.017
Khấu hao tài sản cố định	02	210.875.680.432	163.603.969.383
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(201.441.086.890)	(554.717.537.785)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có số dư ngoại tệ cuối năm	04	345.957.681	16.357.690
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(182.842.739.123)	(742.657.283.906)
Chi phí lãi vay	06	383.801.418.376	404.156.249.744
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	481.500.476.936	279.753.278.143
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	998.770.831.311	876.491.770.466
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(574.138.438.874)	(63.154.730.714)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	627.475.452.039	(432.073.547.877)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(64.108.556.275)	67.898.899.413
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(366.385.395.086)	(421.887.715.480)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.938.504.713)	(7.295.686.353)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(243.400.000)	63.311.670
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.100.932.465.338	299.795.579.268
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(885.090.513.498)	(193.584.210.680)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	107.826.821.935	204.258.591.380
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(45.912.312.554)	(126.513.060.985)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	49.679.217.604	58.228.160.616
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.153.907.732)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	74.402.520.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.026.075.099	14.029.487.178
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(771.470.711.414)	28.667.579.777
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	3.882.475.135.326	2.625.776.420.452
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(4.132.136.251.973)	(3.073.904.487.629)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(711.102.864)	(711.102.864)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(147.460.556)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(250.519.680.067)	(448.839.170.041)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	78.942.073.857	(120.376.010.996)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	268.157.396.740	388.531.074.373
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(73.916.389)	2.333.363
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	347.025.554.208	268.157.396.740


ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN
 Người lập


LÊ THỊ THU TRANG
 Kế toán trưởng


LÊ VIỆT HIẾU
 Phó Tổng Giám Đốc thường trực
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (tên tiếng Anh là Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company và tên viết tắt là HBCG) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302158498 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 08 tháng 08 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty có mã giao dịch là HBC được đăng ký giao dịch trên thị trường UpCoM theo Quyết định số 975/QĐ-SGDHN ngày 10 tháng 09 năm 2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (trước ngày 10 tháng 09 năm 2024 cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo Giấy phép niêm yết số 80/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006).

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.472.132.700.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có Văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc tại Tầng 21 số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (Công ty mẹ) và các công ty con, liên kết được trình bày tại mục 1.6.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, hoạt động chính của 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; và kinh doanh bất động sản.

1.4 Chu kỳ kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản được thực hiện theo thời gian thi công và triển khai các dự án đầu tư, xây dựng, phụ thuộc vào quy mô và đặc điểm kỹ thuật của công trình/dự án, thông thường chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động này của Công ty là hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

1.5 Áp dụng giả định về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế là 2.084.878.463.942 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.299.313.875.724 VND) và một số khoản nợ quá hạn thanh toán. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản tiếp tục bị tác động nhiều biến cố bất lợi ở trong nước và trên thế giới và khả năng thanh khoản của các chủ đầu tư bất động sản suy giảm mạnh đã ảnh hưởng đáng kể đến tình hình hoạt động kinh doanh và dòng tiền trả nợ của Tập đoàn. Những dấu hiệu này cho

thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được Ban Tổng Giám đốc lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục vì các lý do sau:

(i) Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch thu hồi nợ phải thu:

Trong năm nay, chiến lược kinh doanh của Tập đoàn là tiếp tục đẩy mạnh mở rộng thị trường trong và ngoài nước. Ngoài các dự án tiềm năng mà Công ty đang tham gia ở nhiều quốc gia, Tập đoàn đã triển khai thi công 2 dự án hạ tầng lớn ở Campuchia.

Đồng thời, Tập đoàn còn hoàn thiện năng lực đầu tư, quản lý vận hành và khai thác các công trình Nhà ở Xã hội trong và ngoài nước. Tập đoàn còn hợp tác với nhiều Chủ đầu tư trong nước tham gia thực hiện các dự án cải tạo chung cư, các khu đô thị ở nhiều tỉnh thành trong cả nước, bao gồm: Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hà Nội, Thành phố Hải Phòng, Phú Thọ, Bắc Ninh, Thành phố Đà Nẵng, Lâm Đồng, Đồng Nai,...

Tập đoàn có kế hoạch tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi nợ phải thu đặc biệt là nợ phải thu tồn đọng bằng nhiều biện pháp hiệu quả bao gồm giải quyết tranh chấp thông qua tòa án, trọng tài. Việc thu hồi nợ của các công trình triển khai trong 12 tháng tới và công trình đã thực hiện các năm trước dự kiến sẽ mang lại dòng tiền đáng kể phục vụ cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ của Tập đoàn.

(ii) Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Chính phủ sẽ tiếp tục có các chính sách để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Ngân hàng Nhà nước sẽ sớm phê duyệt gia hạn thời gian áp dụng chính sách cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn. Tập đoàn sẽ sớm đạt được các thỏa thuận về cơ cấu các khoản nợ sắp đến hạn, cấp tín dụng cho các khoản vay mới tại các tổ chức tín dụng đáp ứng nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Dựa trên các kế hoạch nêu trên, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

1.6 Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP Nhà Hòa Bình	Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản	99,96%	99,96%	99,96%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	97,97%	97,97%	97,97%
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	74,58%	74,58%	74,58%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	75,00%	75,00%	75,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Thiết kế, xây dựng và cung cấp dịch vụ giám định kỹ thuật, quản lý xây dựng và quản lý dự án	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật công nghệ.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hoà Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Pax	Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt trong xây dựng	100,00%	100,00%	100,00%

Các công ty con gián tiếp:

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP Bất động sản Okamura Sanyo	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	50,55%	50,57%	50,55%
Công ty TNHH MTV Pax Sky Sài Gòn	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	99,96%	100,00%	99,96%
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất và xây dựng nhà các loại	99,74%	99,74%	99,74%
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	99,32%	99,58%	99,32%
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	99,74%	100,00%	99,74%
Công ty CP Tiến Phát Tân Thuận	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	99,24%	99,49%	99,24%
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Kinh doanh bất động sản	99,74%	100,00%	99,74%
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí hàng nội thất, xúc tiến thương mại, đại lý ký gửi hàng hóa, dịch vụ quảng cáo, lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất	86,73%	88,53%	86,73%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	97,53%	98,00%	97,53%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Đầu tư xây dựng Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	93,90%	95,00%	93,90%
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Xây dựng nhà các loại, hoàn thiện công trình xây dựng, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản	97,97%	100,00%	97,97%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	97,30%	99,31%	97,30%
Công ty TNHH MTV HBIS	Cung cấp dịch vụ nhà hàng và ăn uống lưu động	97,97%	100,00%	97,97%
Công ty CP Interhouse LA (đến ngày 31/05/2025)	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	97,59%	99,62%	97,59%

Các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP 479 Hòa Bình	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	35,28%	35,28%	35,28%
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng	25,53%	25,53%	25,53%
Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	28,31%	28,31%	28,31%

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.8 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 1.609 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.330 người).

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

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng cân đối kế toán, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là quyền cùng chi phối của các bên góp vốn liên doanh về các chính sách tài chính và hoạt động đối với một hoạt động kinh tế trên cơ sở thỏa thuận bằng hợp đồng.

Phần vốn góp của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản vốn góp trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Trường hợp Tập đoàn giao dịch với các đơn vị liên doanh của Tập đoàn, lãi/lỗ chưa thực hiện, tương ứng với phần góp vốn của Tập đoàn vào đơn vị liên doanh được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- 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; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.3 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước và lợi thế thương mại;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính dự phòng phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn được thể hiện bằng giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng sẽ được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi do sự kiện khách quan xảy ra sau khi khoản dự phòng được lập. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4.6 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp thực tế đích danh.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Nhập trước xuất trước.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời,...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối kỳ tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc thiết bị	03 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 – 10
Thiết bị văn phòng	05 – 08

4.9 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa.

Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 – 06 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 05 năm.

4.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà, xưởng, vật kiến trúc

Năm
03 – 50

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.12 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

4.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 06 đến 24 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất.

Chi phí trả trước khác

Phí bảo lãnh ngân hàng, chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời gian thực hiện của từng hợp đồng bảo lãnh, bảo hiểm.

Các khoản chi phí trả trước khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

4.14 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tổng Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

4.15 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

4.16 Các khoản trích theo lương

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.
- Kinh phí công đoàn được trích trên lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 2%.

4.17 Trái phiếu thường

Tập đoàn phát hành trái phiếu thường với giá phát hành bằng với mệnh giá cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ đi chi phí phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được

phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

4.18 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ tài chính.

Dự phòng bảo hành công trình

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính. Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

4.19 Chi phí đi vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Ghi nhận chi phí đi vay

Lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

4.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4.21 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn 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; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, Tập đoàn chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp
- 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 xây dựng

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng 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 mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng

Trường hợp cho thuê đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp có nhận trước tiền cho thuê của nhiều năm thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Khi giao dịch thỏa mãn quy định về hợp đồng cho thuê tài sản không hủy ngang của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 - Thuê tài sản thì Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức, Lợi nhuận còn lại

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập khác

Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu; Các khoản thu nhập khác.

4.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

Các khoản chiết khấu thương mại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Tập đoàn ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Tập đoàn ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

4.24 Giá vốn

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

4.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

4.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế

toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Chính sách ưu đãi thuế

Tập đoàn được hưởng ưu đãi thuế TNDN cho thu nhập chịu thuế phát sinh tại các dự án điện năng lượng mặt trời của các công ty con: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình và Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình. Theo đó, các dự án được áp dụng thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong thời gian 15 năm, miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Trong năm, các dự án đang trong thời gian được miễn thuế TNDN.

Theo quy định hiện hành, các báo cáo thuế của các Công ty trong Tập đoàn sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Sự khác biệt giữa số thuế được quyết toán và số liệu của Báo cáo tài chính (nếu có) sẽ được điều chỉnh sau khi có quyết toán.

4.27 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4.28 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.29 Các bên có liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP 479 Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Thành Ngân	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có liên với các thành viên quản lý chủ chốt	Quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên với các thành viên quản lý chủ chốt

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.884.699.696	1.682.392.299
Tiền gửi ngân hàng	335.475.006.400	259.975.004.441
Các khoản tương đương tiền	9.665.848.112	6.500.000.000
	347.025.554.208	268.157.396.740

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các tổ chức khác		
Công ty CP Máy Xây dựng Matec	558.810.532.204	79.550.010.815
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	462.757.943.649	346.793.401.225
Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Phương Nam	431.026.683.218	431.026.683.218
Công ty TNHH Phát triển New Town	252.424.309.953	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	94.310.625.808	240.202.628.075
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	284.591.967.072	284.591.967.072
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư	190.125.079.913	-
Công ty CP Vinhomes	67.547.591.887	177.184.539.798

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty CP Terra Gold Việt Nam	23.995.818.283	224.463.119.282
Công ty TNHH Thành phố Aqua	137.626.046.563	171.107.561.174
Công ty CP Thái - Holding	176.317.623.280	111.612.912.770
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	86.120.697.687	144.089.515.115
Công ty CP Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	112.628.667.416	122.429.651.632
Các khách hàng khác	4.015.953.617.777	4.518.494.675.759
	6.894.237.204.710	6.851.546.665.935

Các khoản Phải thu của khách hàng đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 5.22).

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	4.285.959.539	4.295.714.316
Các tổ chức khác		
Công ty Luật TNHH ALB & Partners	102.517.427.000	109.269.356.877
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	105.324.873.301	105.324.873.301
Chi nhánh Công ty TNHH Việt Nam Kandenko tại TP. Hồ Chí Minh	100.186.777.495	89.013.357.109
Công ty CP Đầu tư Xây dựng VinTech	56.432.124.439	56.123.049.028
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình (Tam lập)	53.816.346.259	35.571.604.437
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Greenhouse Group	19.457.282.468	45.210.910.907
Công ty Cổ phần Best Quality Construction (tên cũ là Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt)	36.861.710.933	24.972.074.777
Các nhà cung cấp khác	672.978.854.780	679.331.983.187
	1.151.861.356.214	1.149.112.923.939

5.4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch xây dựng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các tổ chức khác		
Công ty TNHH Phát triển New Town	132.411.522.379	60.000.014.613
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124.490.373.682	124.490.373.682
Công ty TNHH bất động sản đà lạt Valley	89.826.166.152	92.042.389.974
Công ty CP Capitaland - Hiền Đức	104.731.883.768	104.731.883.768
Công ty CP Thái - Holding	178.069.677.608	150.250.228.764
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	99.980.730.234	95.012.446.228
Các khách hàng khác	1.638.395.753.541	1.633.687.825.230
	2.367.906.107.364	2.260.215.162.259

Các khoản Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 5.22).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
 Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Ông Võ Minh Hoàng	1.789.890.000	1.789.890.000
Các đối tượng khác		
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	94.412.091.292	83.362.557.628
Ông Lê Anh Dũng	4.359.635.693	4.359.635.693
Công ty TNHH Thép Trắng	2.439.946.014	2.439.946.014
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	1.871.736.348	1.637.364.433
Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới	36.437.313.395	36.437.313.395
Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư		
Bất động sản Sài Gòn	18.000.000.000	18.000.000.000
Các đối tượng khác	9.239.047.183	109.163.862.694
	168.549.659.925	257.190.569.857

Các khoản cho vay ngắn hạn còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thực hiện theo các hợp đồng vay tín chấp, thời hạn cho vay không quá 12 tháng, với lãi suất vay từ 8%/năm đến 11%/năm.

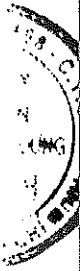
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.6 Các khoản phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.6.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan				
Công ty CP 479 Hòa Bình	2.498.684.358	-	-	-
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	1.944.918.073	-	-	-
Ông Lê Viết Hải và Bà Bùi Ngọc Mai – tạm ứng	61.998.955	-	120.000.000.000	-
Ông Lê Viết Hiếu – tạm ứng	741.643.396	-	-	-
Ông Lê Viết Hoà – tạm ứng, phải thu khác	17.087.093.230	-	-	-
Ông Lê Văn Nam – tạm ứng	207.530.000	-	-	-
Ông Lê Viết Hà – tạm ứng	5.250.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác				
Tạm ứng cho nhân viên	-	-	99.500.000.000	-
- Thực hiện thỏa thuận về phát hành cổ phiếu cho đối tác	-	-	138.451.358.600	-
- Để mua cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Pax International	162.123.316.137	(82.266.753.480)	332.977.916.962	(82.266.753.480)
- Tạm ứng chi phí vật tư, hàng hóa công trình và công tác phí	424.229.906.312	(205.147.652.851)	385.302.200.000	(205.147.652.851)
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ	509.930.288.575	-	483.233.833.722	-
Phải thu về chỉ hộ (i)	-	-	290.788.401.334	-
Phải thu từ hoạt động thanh lý tài sản	19.163.384.000	-	39.637.315.070	-
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư (ii)	74.554.981.799	-	74.554.981.799	-
Phải thu từ hoạt động bán các khoản phải thu (iii)	349.179.042.380	(39.262.940.435)	152.183.019.148	(39.262.940.435)
Lãi chậm thanh toán	5.671.244.111	-	4.533.254.563	-
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	2.694.833.301	-	2.694.833.301	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	4.540.698.167	-	21.309.790.850	-
Phải thu khác từ nhân viên	8.142.372.271	-	30.111.870.611	-
Các khoản ký quỹ	91.435.708.668	(27.839.003.155)	216.133.715.085	(27.839.003.155)
Các khoản phải thu khác	-	-	-	-
	1.679.664.736.963	(354.516.349.921)	2.391.412.491.045	(354.516.349.921)

(i) Tập đoàn chi trả hộ thầu phụ các khoản tiền mua vật tư.



HỒ SƠ
TÀI CHÍNH
11/01/2026
1489

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- (ii) Khoản phải thu ông Phạm Diệu theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 49/2024/HĐ-HBC.JHE ngày 25/06/2024.
- (iii) Khoản phải thu Công ty CP Mua bán và Quản lý Tài sản Sài Gòn theo hợp đồng mua bán nợ số 3011A/2023/HBC-247 ngày 30/11/2023 và phụ lục hợp đồng số 1 ngày 30/11/2023 và khoản phải thu số 3011C/2023/HBC-247 ngày 30/11/2023 và phụ lục hợp đồng số 1 ngày 30/11/2023 với tổng giá trị phải thu từ bán nợ là 156.426.087.785 VND, giá trị khoản nợ gốc được bán 173.040.566.692 VND.

5.6.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng cho nhân viên (*)	-	-	125.326.938.188	-
Các khoản ký quỹ	120.207.888.421	-	129.810.321.093	-
Các khoản phải thu khác	1.957.859.913	-	967.757.741	-
	122.165.748.334	-	256.105.017.022	-

(*) Khoản tạm ứng cho nhân viên phát sinh từ năm 2022 với số tiền 266 tỷ VND để giải chấp 45 triệu cổ phiếu (làm tròn) của gia đình Chủ tịch Hội đồng quản trị tại một số công ty chứng khoán. Sau đó, thế chấp lại số cổ phiếu này vào Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MSB) làm tài sản đảm bảo cho việc cấp bảo lãnh thanh toán đối với các gói trái phiếu phát hành. Số tiền tạm ứng sẽ được hoàn trả lại Công ty khi Công ty hoàn trả lại cho gia đình Chủ tịch Hội đồng quản trị số cổ phiếu đang thế chấp tại Ngân hàng MSB. Tiền lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 266 tỷ VND sẽ được bù trừ với tiền lãi phát sinh từ việc mượn cổ phiếu, được Hội đồng quản trị thông qua tại Biên bản họp Hội đồng quản trị số 11/2023/BB-HĐQT.HBC và Nghị quyết số 30.4/2023/NQ-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 05 năm 2023. Trong năm, bà Phạm Thị Quốc Hương đã thanh toán hết khoản nợ này.

5.7 Nợ quá hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124.490.373.682	(124.490.373.682)	182.636.665.903	(175.787.642.008)
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	93.209.033.426	(93.076.240.889)	121.888.827.177	(120.027.531.192)
Công ty CP Xây dựng và Quản lý nhà An Trung Phát	71.124.662.057	(70.840.829.057)	71.124.662.057	(70.840.829.057)
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị	129.828.770.259	(129.082.335.767)	129.828.770.259	(129.082.335.767)
Công ty CP Tập đoàn TMS	-	-	112.472.954.437	(112.472.954.437)
Các khách hàng khác	1.958.096.545.354	(1.291.355.221.946)	1.804.742.542.261	(1.288.864.265.422)
	2.376.749.384.778	(1.708.845.001.341)	2.422.694.422.094	(1.897.075.557.883)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các khoản nợ xấu nêu trên đã được Tập đoàn trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ này được xác định bằng giá gốc của khoản nợ phải thu trừ đi giá trị dự phòng của từng khoản nợ phải thu đã được trích lập. Tập đoàn đang tiếp tục các biện pháp để thu hồi các khoản nợ phải thu nêu trên. Ngoài ra, theo quy định của hợp đồng Tập đoàn có thể được hưởng các khoản phạt chậm thanh toán, lãi chậm thanh toán và yêu cầu bồi thường thiệt hại do đối tác vi phạm hợp đồng. Tập đoàn chưa thể ước tính được đầy đủ và chắc chắn về các khoản thu nhập (lợi ích) có thể phát sinh khi vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên nợ và một số khoản đang được giải quyết thông qua hoạt động tố tụng dân sự để thu hồi nợ cũng như các lợi ích liên quan. Các lợi ích này chỉ được Tập đoàn ghi nhận như là tài sản trên Bảng cân đối kế toán khi được đối tác chấp nhận thanh toán hoặc đã thu được bằng tiền và các tài sản khác trong quá trình thu hồi nợ.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay khó đòi như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	1.897.075.557.882	2.476.507.836.278
Trích lập trong năm	128.672.039.680	204.689.410.044
Hoàn nhập trong năm	(316.902.596.221)	(784.121.688.439)
Số dư cuối năm	1.708.845.001.341	1.897.075.557.883

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.139.130.483.403	-	691.195.478.041	-
Công cụ dụng cụ	23.050.850.288	-	18.654.722.959	(34.586.144)
Chi phí sản xuất dở dang	-	-	-	-
- Bất động sản (*)	190.609.954.367	-	806.331.368.821	-
- Xây lắp	228.328.564.031	(16.850.447.719)	361.263.423.559	(15.970.716.277)
- Phát triển khu công nghiệp	123.027.228.678	-	121.790.535.735	-
- Khác	22.422.671.427	-	61.123.061.828	(879.731.442)
Thành phẩm	25.905.277.921	(21.966.775.160)	26.162.572.076	(21.966.775.160)
Hàng hóa	560.158.011.435	(491.805.774)	310.006.594.818	(723.113.389)
Hàng đang gửi bán	174.419.843	-	174.419.843	-
	2.312.807.461.393	(39.309.028.653)	2.396.702.177.680	(39.574.922.412)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence) tại xã Hiệp Phước Thành phố Hồ Chí Minh (**)	156.369.146.401	156.201.415.402
Dự án cao ốc thương mại dịch vụ và căn hộ Ascent Lakeside Tower tại Đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh (***)	-	11.611.796.378
Dự án nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Ascent Plaza tại số 375-377, Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh (***)	-	629.454.904.281
Các dự án khác (***)	34.240.807.966	9.063.252.760
	190.609.954.367	806.331.368.821

(**) Đây là chi phí dở dang của dự án Khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence Long Thới, Nhà Bè): dự án được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2016 với tên dự án là Khu chung cư Hòa Bình (là dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập) do Công ty mẹ làm chủ đầu tư tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh), trên diện tích đất 30.209 m²; quy mô dự án gồm 902 căn với tầng cao xây dựng là 12 tầng và hạ tầng xung quanh. Tuy nhiên, tại văn bản số 6902/UBND-ĐT ngày 06 tháng 11 năm 2017, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty mẹ được chuyển một phần dự án sang nhà ở thương mại, cụ thể: chuyển đổi từ 902 căn hộ chung cư nhà ở xã hội thành 462 căn hộ chung cư nhà ở xã hội và 92 căn nhà liền kề làm nhà ở thương mại. Ngày 30 tháng 06 năm 2020, UBND huyện Nhà Bè đã ban hành Quyết định 949/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 đối với dự án. Hiện nay, Công ty đang thực hiện đàm phán thỏa thuận đền bù và lập kế hoạch đầu tư xây dựng đường giao thông kết nối dự án trước khi triển khai xây dựng, đồng thời thực hiện các công việc cần thiết khác để hoàn chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chi tiết và xin cấp Giấy phép xây dựng.

(***) Xem mục 5.12.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số đầu năm	39.574.922.412	55.439.373.282
Hoàn nhập dự phòng	(265.893.759)	(15.864.450.870)
Số cuối năm	39.309.028.653	39.574.922.412

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	1.392.081.396	593.994.887
Công cụ, dụng cụ	11.729.065.614	7.934.110.251
Phí bảo lãnh ngân hàng	-	2.281.669.704
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	16.720.756.460	4.865.454.065
	29.841.903.470	15.675.228.907

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	46.726.370.664	13.007.056.592
Tiền thuê đất (*)	82.642.985.843	55.178.679.019
Phí bảo lãnh ngân hàng	1.383.347.283	4.379.392.514
Chi phí môi giới	75.232.470.648	79.690.044.929
Chi phí mua bảo hiểm	3.270.900.677	2.799.589.172
Chi phí trả trước dài hạn khác	26.221.792.824	30.376.525.910
	235.477.867.939	185.431.288.136

(*) Trong đó: Tiền thuê lô đất có diện tích 24.512 m² tại Khu Công nghệ cao, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh (nay là Phường Tăng Nhơn Phú, TP. Hồ Chí Minh) với thời hạn thuê 50 năm (đến ngày 03 tháng 02 năm 2066) để thực hiện dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình là 49.623.365.240 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.10 Tài sản cố định hữu hình					
	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	30.786.187.551	1.508.398.468.955	75.455.281.769	18.270.789.708	1.632.910.727.983
Mua sắm trong năm	18.088.000.000	848.697.326.172	2.170.767.599	5.031.403.015	873.987.496.786
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	2.068.900.000	-	2.068.900.000
Tăng khác	-	21.940.965.016	-	-	21.940.965.016
Phân loại lại	-	(10.795.150.769)	10.761.183.496	33.967.273	-
Giảm do thanh lý	(1.682.896.648)	(231.024.088.669)	(1.226.420.650)	-	(233.933.405.967)
Giảm do thoái vốn	(15.423.463.263)	(49.575.196.505)	(8.859.254.258)	-	(73.857.914.026)
Tại ngày 31/12/2025	31.767.827.640	2.087.642.324.200	80.370.457.956	23.336.159.996	2.223.116.769.792
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	12.500.194.754	923.415.849.329	74.047.445.586	17.654.900.168	1.027.618.389.836
Khấu hao trong năm	620.697.324	196.868.220.822	8.633.479.367	1.313.990.323	207.436.387.837
Tăng khác	-	4.441.458.255	-	-	4.441.458.255
Phân loại lại	-	292.524.965	(190.166.781)	(102.358.184)	-
Giảm do thanh lý	(100.973.790)	(110.548.556.021)	(959.216.112)	-	(111.608.745.923)
Giảm do thoái vốn	(2.546.174.524)	(25.771.524.156)	(5.276.554.764)	-	(33.594.253.444)
Tại ngày 31/12/2025	10.473.743.764	988.697.973.194	76.254.987.296	18.866.532.307	1.094.293.236.561
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	18.285.992.797	584.982.619.626	1.407.836.183	615.889.540	605.292.338.147
Tại ngày 31/12/2025	21.294.083.876	1.098.944.351.006	4.115.470.660	4.469.627.689	1.128.823.533.231

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.11 Tài sản cố định vô hình		Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng
		VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025		36.595.540.728	42.297.185.783	1.216.005.358	80.108.731.869
Mua sắm trong năm		50.000.000	-	-	50.000.000
Thanh lý trong năm		-	(2.506.932.943)	-	(2.506.932.943)
Tại ngày 31/12/2025		36.645.540.728	39.790.252.840	1.216.005.358	77.651.798.926
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025		28.457.626.397	-	1.216.005.358	29.673.631.755
Khấu hao trong năm		2.791.408.335	-	-	2.791.408.335
Tại ngày 31/12/2025		31.249.034.732	-	1.216.005.358	32.465.040.090
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025		8.137.914.331	42.297.185.783	-	50.435.100.114
Tại ngày 31/12/2025		5.396.505.996	39.790.252.840	-	45.186.758.836



004
CƠ
T
TIẾM
C V
T.P

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.12 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2025	56.809.363.600	111.028.835.732	167.838.199.332
Tăng trong năm	310.109.000	535.501.000	845.610.000
Tại ngày 31/12/2025	<u>57.119.472.600</u>	<u>111.564.336.732</u>	<u>168.683.809.332</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	-	3.909.929.917	3.909.929.917
Khấu hao trong năm	-	647.884.260	647.884.260
Tại ngày 31/12/2025	-	<u>4.557.814.177</u>	<u>4.557.814.177</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	56.809.363.600	107.118.905.815	163.928.269.415
Tại ngày 31/12/2025	<u>57.119.472.600</u>	<u>107.006.522.555</u>	<u>164.125.995.155</u>

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn là các nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp. Các bất động sản đầu tư đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu do Tập đoàn phát hành (Thuyết minh 5.22).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất dở dang				
- Bất động sản (*)	702.619.796.886	-	-	-
	<u>702.619.796.886</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	31/12/2025 VND
Dự án Ascent Plaza	620.462.630.610
Dự án Ascent CityView	35.025.424.387
Dự án Ascent Garden Homes	29.374.595.267
Các dự án khác	17.757.146.622
	<u>702.619.796.886</u>

5.14 Lợi thế thương mại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá trị ban đầu	61.896.518.318	61.896.518.318
Giá trị tăng trong năm	-	-
Giá trị đã phân bổ đến đầu năm	49.642.062.898	48.231.670.552
Phân bổ trong năm	6.189.651.833	1.410.392.346
Số dư cuối năm	<u>6.064.803.587</u>	<u>12.254.455.420</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.15 Các khoản đầu tư tài chính ngắn, dài hạn

5.15.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	9.773.915.032	9.773.915.032	14.116.633.715	14.116.633.715
	9.773.915.032	9.773.915.032	14.116.633.715	14.116.633.715
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	144.185.871	144.185.871
Trái phiếu dài hạn (*)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
	2.000.000.000	2.000.000.000	2.144.185.871	2.144.185.871

(*) Đây là khoản đầu tư trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn 10 năm (đáo hạn vào năm 2028) và hưởng lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng 0,8%/năm.

5.15.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(a)	273.171.037.090		276.399.494.346
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(b)	36.242.400.000		40.427.400.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(14.837.400.000)		(14.090.372.798)
		294.576.037.090		302.736.521.548



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(a) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp VCSH VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp VCSH VND
Công ty CP 479 Hòa Bình (1)	85.000.000.000	85.949.607.509	85.000.000.000	86.662.722.481
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech (2)	6.000.000.000	3.032.918.987	6.000.000.000	3.893.294.116
Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân (3)	193.387.000.000	184.188.510.594	193.387.000.000	185.843.477.749
	284.387.000.000	273.171.037.090	284.387.000.000	276.399.494.346

- (1) Công ty CP 479 Hòa Bình ("479") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900325124 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 03 tháng 05 năm 2006. Trụ sở chính của 479 tại Số 54 Đường Nguyễn Du, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của 479 là xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- (2) Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech ("Onwa Tech") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 03015435290 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2018. Trụ sở chính của Onwa Tech tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Onwa Tech là cung cấp dịch vụ trang trí nội thất; mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Tập đoàn tại Onwa Tech là 15,38% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp là 10,15% thông qua các công ty con là Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình và Công ty CP Nhà Hòa Bình.

- (3) Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân ("Thành Ngân") là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313935259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2016. Trụ sở chính của Thành Ngân tại 56 Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Thành Ngân là kinh doanh bất động sản.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	21.405.000.000	-	(*)	21.405.000.000	-	(*)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	13.637.400.000	(13.637.400.000)	(*)	13.637.400.000	(13.635.758.080)	(*)
Công ty CP Jesco Asi (**)	-	-	-	4.185.000.000	(454.614.718)	(*)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV Holding	1.200.000.000	(1.200.000.000)	(*)	1.200.000.000	-	-
	36.242.400.000	(14.837.400.000)		40.427.400.000	(14.090.372.798)	

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(**) Công ty mẹ đã ký kết hợp đồng mua bán cổ phần số 2024/10-01HĐMB/CP/JESCO-HBC ngày 23/10/2024 với Công ty Cổ phần Jesco Asia, theo đó Công ty Cổ phần Jesco Asia sẽ mua lại toàn bộ số cổ phần do Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình đang nắm giữ là 418.500 CP chiếm tỷ lệ 3,23% với số tiền là 4.185.000.000 VND.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	14.090.372.798	18.063.143.919
Trích lập, (hoàn nhập) trong năm	747.027.202	(3.972.771.121)
Số dư cuối năm	14.837.400.000	14.090.372.798

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	11.697.605.217	11.697.605.217	11.707.359.994	11.707.359.994
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Best Quality Construction (tên cũ là Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt)	32.786.355.404	32.786.355.404	36.538.762.720	36.538.762.720
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	95.008.477.548	95.008.477.548	46.892.438.068	46.892.438.068
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	19.353.711.830	19.353.711.830	39.842.624.314	39.842.624.314
Công ty TNHH DV Thương Mại và Sản Xuất Thịnh Vượng	122.603.574.737	122.603.574.737	26.851.556.564	26.851.556.564
Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)	107.710.682.080	107.710.682.080	118.366.585.100	118.366.585.100
Công ty TNHH Kajima Việt Nam	102.146.335.667	102.146.335.667	20.081.972.187	20.081.972.187
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Phương Nam	-	-	157.756.375.070	157.756.375.070
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tam Quan	56.470.287.961	56.470.287.961	58.912.686.219	58.912.686.219
Công ty CP Thép và Vật tư Xây Dựng	82.950.861.979	82.950.861.979	59.339.990.260	59.339.990.260
Phải trả nhà cung cấp khác	3.554.112.009.317	3.554.112.009.317	3.594.448.815.927	3.594.448.815.927
	4.184.839.901.740	4.184.839.901.740	4.170.739.166.423	4.170.739.166.423

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các tổ chức khác		
Công ty CP Quốc Lộc Phát	-	12.668.550.721
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	84.002.893.647	84.002.893.647
Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Phú Lộc	-	10.377.163.951
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	-	10.377.163.951
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	86.353.981.479	86.353.981.479
Công ty TNHH H9BC Investment	-	85.401.833.452
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	109.568.655.669	109.568.655.669
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	99.137.332.667	65.097.423.430
Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley	65.869.008.583	124.129.503.014
Công ty TNHH Đổi mới và Sáng tạo FPT	98.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Khách sạn My Way Hạ Long	79.678.500.976	79.678.500.976
Công ty TNHH Xây dựng Nam Đảo	15.307.126.768	95.305.561.117
Công ty CP Thái - Holding	268.093.578.288	278.815.206.275
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	-	105.159.357.890
Công ty TNHH Phát triển New Town	129.823.115.228	47.337.091.200
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	106.397.133.805	-
Các khách hàng khác	1.819.816.352.393	1.078.957.029.951
	2.962.647.679.503	2.273.229.916.723

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.18 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước	01/01/2025		Số phát sinh trong năm			31/12/2025	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp /khấu trừ VND	Điều chỉnh hợp nhất	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	220.550.374.654	20.901.288	1.248.140.677	(113.682.536.298)	(74.614.738)	108.119.731.229	99.268.222
Thuế nhập khẩu	-	11.499.102	-	-	11.499.102	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.034.983.909	4.374.505.975	5.126.229.641	(1.938.504.713)	-	16.222.708.837	4.374.505.975
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	290.280.573	-	-	-	-	290.280.573
Thuế thu nhập cá nhân	7.515.826.375	15.476.184	23.258.654.902	(18.682.710.745)	(109.122.080)	11.976.764.799	9.592.531
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	10.633.500	-	21.970.741	(21.970.741)	-	10.633.500	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.375.271.555	26.389.701	6.824.478.252	(8.316.201.522)	48.648.223	1.933.196.508	27.389.701
	244.487.089.993	4.739.052.823	36.479.474.213	(142.641.924.019)	(123.589.493)	138.263.034.873	4.801.037.002

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng tiêu thụ trong nước là 10%.

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế đối với hoạt động chính là 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	-
- Công ty TNHH Sơn và Chất phủ Hòa Bình	974.629.665	1.762.312.935
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng hạ tầng Hòa Bình	3.885.379.557	11.982.821.194
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Pax	266.220.419	-
	5.126.229.641	13.745.134.129

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	48.147.827.924	46.142.434.714

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	544.261.957.965	523.055.312.412

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay	21.522.397.665	15.877.538.306
Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ	735.682.179.268	767.517.965.608
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	90.205.918.461	89.422.053.288
Chi phí trích trước khác	300.084.122.152	45.784.631.107
	1.147.494.617.546	918.602.188.309

Trong đó, bên liên quan:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Trang trí nội thất Onwa Tech	4.647.789.975	4.647.789.975
	4.647.789.975	4.647.789.975

5.20 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	6.922.126.673	35.216.877.725
	6.922.126.673	35.216.877.725

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.21 Phải trả ngắn hạn khác

5.21.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà (*)	155.356.698.324	210.471.089.812
Kinh phí công đoàn	10.337.399.250	10.412.734.806
Bảo hiểm xã hội	58.837.907.987	47.713.804.918
Phải trả nhân viên về chi phí công trình	9.082.886.849	9.600.144.124
Tiền trợ cấp thôi việc, thanh toán chế độ cho nhân viên	20.732.280.123	18.842.759.243
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	121.602.812.998	8.200.856.991
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	411.280.195	344.486.170
Quỹ học bổng	1.933.500.000	1.933.500.000
Phải trả khác	142.771.060.839	135.382.695.904
	521.065.826.565	442.902.071.968

(*) Đây là các khoản đặt cọc của người mua nhà tại dự án Khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence Long Thới, Nhà Bè - Thuyết minh 5.8) và Dự án Nova World Phan Thiết.

Trong đó, khoản phải trả bên liên quan:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bà Bùi Ngọc Mai	286.732.017	152.082.000
Ông Lê Viết Hoà	54.139.294	-
	340.871.311	152.082.000

5.21.2 Nợ đã quá hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	97.564.228.834	210.471.089.812
Bảo hiểm xã hội	58.398.503.539	47.311.550.260
	155.962.732.373	257.782.640.072

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.22 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn

5.22.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn (1)	3.450.159.067.681	3.450.159.067.681	3.645.194.349.165	3.645.194.349.165
Vay dài hạn đến hạn trả (5.22.2) (1)	103.849.010.819	103.849.010.819	52.801.709.784	52.801.709.784
Trái phiếu thường đến hạn trả (2)				
- Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TPHCM	376.000.000.000	376.000.000.000	-	-
- Quỹ Đầu tư cơ hội PVI	-	-	86.000.000.000	86.000.000.000
- Quỹ Đầu tư hạ tầng PVI	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	11.900.000.000	11.900.000.000	24.600.000.000	24.600.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.040.000.000)	(2.040.000.000)	(4.287.999.996)	(4.287.999.996)
	3.939.868.078.500	3.939.868.078.500	3.818.308.058.953	3.818.308.058.953

(1) Thông tin về các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Số dư 31/12/2025 VND	Mục đích	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.719.449.772.459	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 28/01/2026 đến ngày 24/12/2026	Quyền đòi nợ, hợp đồng mua bán bất động sản, Quyền sử dụng đất, nhà cửa vật kiến trúc, máy móc thiết bị các khoản đầu tư tài chính, phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1.253.243.392.425	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 21/01/2026 đến ngày 02/11/2026	Quyền đòi nợ, hợp đồng mua bán bất động sản, Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	239.888.350.763	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 14/10/2025 đến ngày 17/12/2026	Cổ phiếu, tiền gửi có kỳ hạn, Quyền sử dụng đất, Phải thu ngắn hạn của khách hàng, Quyền đòi nợ phải thu
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	7.341.504.737	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 25/04/2026 đến ngày 26/06/2026	Phải thu ngắn hạn của khách hàng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Số dư 31/12/2025	Mục đích	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Sở giao dịch	115.795.052.875	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 06/01/2026 đến ngày 17/06/2026 (theo từng khế uớc nhận nợ)	Không
Ngân hàng TMCP Phương Đông	2.603.966.319	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	12 tháng từ ngày giải ngân	Bất động sản tại thửa đất số 4823, 4824, 4662 tờ bản đồ số 2 đại chỉ xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh
Vay các đối tượng khác	111.837.028.103	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 9,2%/năm	06 - 12 tháng từ ngày giải ngân	Tín chấp
Nợ dài hạn đến hạn trả	103.849.010.819				
	3.554.008.078.500				

(2) Thông tin về các khoản trái phiếu thường đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư 31/12/2025 VND	Trái chủ	Mục đích	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Chứng khoán ACB	376.000.000.000	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Bổ sung vốn lưu động	30/12/2026	Cổ phiếu của Công ty, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	11.900.000.000	Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Bổ sung vốn lưu động	31/10/2025	Cổ phiếu, máy móc thiết bị
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.040.000.000)				
	385.860.000.000				

Các khoản trái phiếu có lãi suất kỳ đầu tiên từ 9,5%/năm đến 11%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo được thả
nổi theo lãi suất cơ sở quy định theo từng hợp đồng cộng với biên độ dao động từ 4%/năm đến 4,5%/năm.
Các tài sản đảm bảo đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

5.22.2 Vay dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn				
Vay dài hạn (1)	150.717.365.407	150.717.365.407	207.148.812.477	207.148.812.477
Trái phiếu thường	-	-	496.312.000.000	496.312.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn (2)	1.362.947.108	1.362.947.108	2.074.049.972	2.074.049.972
Khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả trong 12 tháng (1)	(103.849.010.819)	(103.849.010.819)	(52.801.709.784)	(52.801.709.784)
Khoản trái phiếu thường đến hạn trả trong 12 tháng	-	-	(120.312.000.000)	(120.312.000.000)
	48.231.301.696	48.231.301.696	532.421.152.665	532.421.152.665

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(1) Thông tin về các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Số dư 31/12/2025				Thời hạn	Hình thức đảm bảo
	VND	Mục đích	Lãi suất	vay		
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Miền Nam	109.715.634.828	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 13 căn Shophouse tại Dự án Imperia Grand Đức Hòa do Công ty Cổ phần Terra Goold làm chủ đầu tư.	Theo từng lần giải ngân	36 - 42 tháng		Thế chấp bằng tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán 13 căn biệt thự tại Dự án Imperia Grand Đức Hòa
Ngân hàng TMCP Quân đội - PGD Quang Trung	8.397.147.938	Bổ sung vốn phục vụ đầu tư xây dựng hệ thống điện mặt trời mái nhà	10,4%/năm	84 tháng		Bất động sản đầu tư cho thuê (nhà xưởng lô D block A) có giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 18.417.008.649 VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Nhà Bè	1.142.800.000	Bổ sung vốn lưu động	7,9%/năm	84 tháng		01 xe Volkswagen 7 chỗ, số tự động, biển số 51L-100.35 thuộc sở hữu của Công ty với giá trị 2.188.000.000 VND.
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh	25.991.168.100	Thanh toán chi phí thi công hoàn thiện Dự án Khu II- Cao ốc thương mại và căn hộ Lakeside Tower.	Theo từng lần giải ngân	36 tháng		Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Quân đội	3.504.564.541	Bổ sung vốn phục vụ đầu tư xây dựng hệ thống điện mặt trời mái nhà.	Theo từng lần giải ngân	07 năm		+ Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán điện; + Hệ thống máy móc thiết bị điện năng lượng mặt trời mái nhà công suất <1 MW hình thành từ phương án MB; + Hệ thống máy móc thiết bị điện năng lượng mặt trời mái nhà công suất <1 MW (bao gồm nhưng không giới hạn toàn bộ máy móc thiết bị, các vật tư phụ kiện kèm theo, lợi tức và các quyền phát sinh); + Hệ thống máy móc thiết bị điện năng lượng mặt trời mái nhà công suất <1 MW (bao gồm nhưng không giới hạn toàn bộ máy móc thiết bị, các vật tư phụ kiện kèm theo, lợi tức và các quyền phát sinh)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	960.000.000	Bổ sung vốn mua xe ô tô con Ford Explorer 2.3L Ecoboost Limited	13%/năm	60 tháng	Xe ô tô nhãn hiệu FORD 7 chỗ biển số 51L.651.94 thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần Sơn và chất phủ Hòa Bình.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh 1 TP.HCM	1.006.050.000	Thanh toán chi phí mua xe ô tô con nhãn hiệu NEW KIA CARNIVAL 2.2D PREMIUM 7S	12,5%/năm	60 tháng	Thế chấp xe ô tô con nhãn hiệu NEW KIA CARNIVAL 2.2D PREMIUM 7S theo hợp đồng thế chấp số 301/2025/HĐBĐ/NHCT902
Nợ dài hạn đến hạn trả từ các ngân hàng	(103.849.010.819)				
	46.868.354.588				

(2) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản nợ thuê tài chính:

	Số dư 31/12/2025	Loại tài sản	Lãi suất	Thời hạn thuê
	VND			
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Vietcombank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	1.362.947.108	Dự án điện mặt trời	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng hình thức trả lãi sau cộng 3,1%/năm	84 tháng đến 25/10/2027

Các khoản vay và nợ trái phiếu được hoàn trả theo lịch biểu đã thỏa thuận với các bên cho vay như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.939.868.078.500	3.818.308.058.953
Trong năm thứ hai	45.799.845.598	156.399.666.668
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.637.206.098	376.021.485.997
	3.987.305.130.196	4.350.729.211.618
Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.939.868.078.500	3.818.308.058.953
Số phải trả sau 12 tháng	47.437.051.696	532.421.152.665

5.22.3 Các khoản vay bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ông Lê Viết Hà	6.550.000.000	15.400.000.000
Ông Lê Viết Hòa	10.563.722.952	12.087.357.561
	17.113.722.952	27.487.357.561

5.22.4 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.23 Dự phòng phải trả ngắn, dài hạn

5.23.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	84.032.151.912	72.821.913.432
	84.032.151.912	72.821.913.432

5.23.2 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	116.685.619.000	148.059.767.442
Dự phòng trợ cấp thôi việc	15.984.791.667	19.116.445.596
	132.670.410.667	167.176.213.038

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 236 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.24 Vốn chủ sở hữu

5.24.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2024	2.741.332.700.000	458.969.112.981	56.445.099	96.836.842.472	(3.240.326.644.959)	36.512.532.637	93.380.988.230
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu hoán đổi nợ	730.800.000.000	-	-	-	-	-	730.800.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	959.786.100.623	3.176.381.983	962.962.482.606
Tăng, giảm khác	-	(400.000.000)	-	(127.250.747)	(18.773.331.388)	(19.942.891.371)	(39.243.473.506)
Số dư 31/12/2024	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.299.313.875.724)	19.746.023.249	1.747.899.997.330
Số dư 01/01/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.299.313.875.724)	19.746.023.249	1.747.899.997.330
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	250.557.236.397	387.261.878	250.944.498.275
Tăng/ giảm khác	-	-	-	-	(36.121.824.615)	(5.142.625.074)	(41.264.449.689)
Số dư 31/12/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.084.878.463.942)	14.990.660.053	1.957.580.045.916



5.24.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, các cổ đông Công ty mẹ đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.472.132.700.000 VND.

Cổ đông	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Ông Lê Viết Hải	469.876.990.000	13,53	469.876.990.000	13,53
Hyundai Elevator Co., Ltd	230.607.500.000	6,64	230.607.500.000	6,64
Các cổ đông khác	2.771.648.210.000	79,83	2.771.648.210.000	79,83
	3.472.132.700.000	100,00	3.472.132.700.000	100,00

5.24.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	347.213.270	347.213.270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	347.213.270	347.213.270
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	347.213.270	347.213.270
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND.

5.25 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)	12.224,46	4.495,67

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

6.1 Doanh thu thuần

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	3.553.505.762.685	5.179.918.890.600
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	222.967.086.567
Doanh thu cho thuê măt móc thiết bị	137.004.323.535	-
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	28.143.698.608	64.297.066.423
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	24.199.430.742	25.578.948.927
Doanh thu cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	400.458.002.867	340.339.670.627
Doanh thu dịch vụ tư vấn xây dựng	33.438.804.742	10.631.072.574
Doanh thu dự án năng lượng mặt trời	18.856.969.942	17.763.062.772
Doanh thu khác	431.389.142.649	563.704.949.981
Cộng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	4.626.996.135.770	6.425.200.748.471
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	6.676.807.687	4.317.740.271
Giảm giá hàng bán	20.637.692	
Hàng bán bị trả lại	18.297.468	38.086.046
Doanh thu thuần	4.620.280.392.923	6.420.844.922.154

(*) Doanh thu hợp đồng xây dựng đã ghi nhận trong năm:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu trong năm của hợp đồng xây dựng đang còn thực hiện tại ngày cuối năm	3.391.967.065.030	2.367.688.354.849
Doanh thu trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	198.688.251.778	2.812.230.535.751
	3.590.655.316.808	5.179.918.890.600

Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 19.250.836.220 VND.

Trong đó, doanh thu các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	-	110.908.019.749
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	1.629.393.194	13.112.113.361
	1.629.393.194	124.020.133.110

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.253.920.539.306	4.954.067.378.668
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	187.779.298.532
Giá vốn cho thuê máy móc thiết bị	208.569.960.348	-
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	29.647.924.014	39.865.371.953
Giá vốn từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	112.453.317.522	13.557.370.335
Giá vốn cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	235.932.322.069	304.873.378.791
Giá vốn dịch vụ tư vấn xây dựng	27.438.646.938	5.531.613.244
Giá vốn dự án năng lượng mặt trời	7.946.183.339	7.620.855.350
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(15.864.450.870)
Giá vốn khác	440.106.231.983	565.858.974.979
	4.316.015.125.519	6.063.289.790.982

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.512.340.652	8.999.020.905
Lãi chuyển nhượng đầu tư	1.428.595.996	169.407.078.971
Lãi chậm thanh toán	271.963.921.412	65.696.502.827
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	255.942.076
Doanh thu tài chính khác	17.024.750.722	300.503.226
	298.929.608.782	244.659.048.005

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	383.801.418.376	404.156.249.744
Chi phí phát hành trái phiếu	2.247.999.996	2.317.333.336
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng	747.027.202	(3.972.771.121)
Chiết khấu thanh toán	-	1.435.423.666
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	428.108.573	337.823.436
Chi phí tài chính khác	7.209.486.508	3.389.813.156
	394.434.040.655	407.663.872.217

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	9.070.275.580	13.219.193.035
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.016.858.336	2.650.672.011
Chi phí bán hàng khác	27.660.961.390	20.317.341.767
	39.748.095.306	36.187.206.813

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	175.317.308.385	144.504.137.503
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.553.635.432	3.831.503.686
Thuế, phí, lệ phí	295.734.933	681.932.693
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(187.817.961.336)	(540.393.997.878)
Lợi thế thương mại	5.791.380.208	5.791.380.208
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	108.157.332.268	118.693.968.499
	106.297.429.890	(266.891.075.289)

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	186.396.434.758	590.699.014.439
Lãi thanh lý công cụ dụng cụ	725.401.447	191.605.833
Thu từ mua bán nợ	-	13.628.974.465
Hoàn dự phòng bảo hành công trình	26.130.382.887	13.996.407.324
Thu từ giao khoán quyền kinh doanh bãi tập kết	52.713.166.259	-
Thu nhập khác	6.503.149.011	17.324.173.215
	272.468.534.362	635.840.175.276

6.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi trả chậm	12.454.848.092	2.421.360.034
Các khoản phạt	777.348.725	-
Tiền nộp bảo hiểm xã hội, thuế	6.950.194.609	7.187.761.599
Chi phí liên quan đến thanh lý hợp đồng	26.175.312.878	9.268.348.478
Chi phí khác	15.145.231.745	6.417.527.175
	61.502.936.049	25.294.997.286

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	250.557.236.397	959.786.100.623
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ			
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	VND	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	250.557.236.397	959.786.100.623
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	310.673.270	310.673.270
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	806	3.089

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

7.1 Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	-	730.800.000.000
	-	730.800.000.000

7.2 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.882.475.135.326	2.625.776.420.452
	3.882.475.135.326	2.625.776.420.452

7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.995.696.950.603	2.883.904.487.629
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	112.700.000.000	190.000.000.000
	4.108.396.950.603	3.073.904.487.629

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Nợ tiềm tàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán và các vụ tranh chấp, kiện tụng liên quan đến việc thực hiện các hợp đồng kinh tế mà Tập đoàn là bên nguyên đơn hoặc bị đơn tại cơ quan Tòa án và Trọng tài, có thể làm phát sinh các khoản tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, cùng các khoản phí phát sinh liên quan cho Tập đoàn. Các khoản này chỉ được ghi nhận khi được xác định một cách đáng tin cậy và chắc chắn có sự giảm sút về lợi ích kinh tế cho Tập đoàn thông qua thương lượng hoặc phán quyết cuối cùng của cơ quan Tòa án và Trọng tài.

8.2 Các cam kết

Cam kết đi thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê nhà và văn phòng, tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	123.675.897.946	138.052.540.267
Từ 1 năm đến 5 năm	394.674.441.738	582.113.704.004
Trên 5 năm	515.505.818.050	580.497.326.895
	1.033.856.157.734	1.300.663.571.166

Tập đoàn có các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng hoặc thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Cam kết cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	67.123.108.212	116.956.083.864
Từ 1 năm đến 5 năm	101.965.968.587	116.946.795.781
Trên 5 năm	18.932.865.039	21.124.580.428
	188.021.941.838	255.027.460.073

Tập đoàn có hợp đồng cho Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec ("Matec") thuê tài sản gồm: thiết bị nâng hạ, bơm bê tông, máy móc cơ điện và tài sản khác với mục đích chính là Matec cho các đối tượng người thụ hưởng của HBC thuê lại để kiểm soát vòng quay tài sản, sự hư hỏng, mất mát tài sản và hiệu quả sử dụng. Thời gian thuê và quản lý tài sản sẽ tự động gia hạn ngay sau ngày cuối cùng hàng năm. Giá cho thuê và thuê lại được điều chỉnh hàng kỳ do hai bên thỏa thuận. Tài sản thuê sẽ được Matec cho người thụ hưởng thuê lại trên nguyên tắc ưu tiên trước, trường hợp người thụ hưởng không có nhu cầu sử dụng hết lượng tài sản này thì Matec có quyền cho một đối tác khác thuê lại nhằm sử dụng tài sản hiệu quả.

8.3 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT	2.747.344.575	1.845.713.532
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực	2.717.791.760	1.779.849.200
Ông Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.242.829.575	1.845.713.532
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	-	413.681.222
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	-	747.758.860
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	1.715.754.989	1.013.098.363
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	-	627.325.344
Ông Lê Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc	153.792.409	574.234.738
Ông Huỳnh Tấn Quốc	Phó Tổng Giám đốc	331.293.805	-
Ông Phạm Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc	277.184.149	-
Ông Nguyễn Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	3.568.996.162	542.048.892
Ông Nguyễn Lâm Văn Trà	Phó Tổng Giám đốc	309.170.000	-
Bà Nguyễn Kim Loan	Giám đốc tài chính đến ngày 01/09/2025	489.868.533	885.371.108

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ông Nguyễn Đức Anh	Giám đốc tài chính từ ngày 08/09/2025	404.495.000	-
Bà Lê Thị Thu Trang	Kế toán trưởng	895.875.499	109.907.021
Ông Hoàng Quang Huy	Giám đốc kiểm toán nội bộ	-	367.293.815
Bà Phạm Lâm Quỳnh Trâm	Trưởng ban KTNB	755.230.818	611.320.820

Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Viết Hải	Hoàn ứng	120.366.414.329	-
	Tạm ứng	436.209.212	-
Bà Bùi Ngọc Mai	Phí bảo lãnh tài sản	502.722.430	-
	Thanh toán phí bảo lãnh tài sản	368.072.413	-
Ông Lê Viết Hiếu	Tạm ứng	3.445.395.168	-
	Hoàn ứng	3.414.215.815	-
Ông Lê Viết Hoà	Tạm ứng	3.100.000.000	-
	Thu, chi hộ	771.963.155	-
	Vay ngắn hạn	3.500.000.000	-
	Lãi vay	2.294.203.682	-
Ông Lê Viết Hà	Cán trừ công nợ	3.850.000.000	-
	Bán tài sản	8.850.000.000	-
	Tạm ứng	8.600.000	-
	Chia cổ tức	147.460.556	-
	Lãi đi vay	942.323.890	-
	Vay	6.300.000.000	-
Ông Võ Minh Hoàng	Thu tạm ứng	100.000.000	-
Bà Lê Thị phương Uyên	Trả nợ vay ngắn hạn	1.400.000.000	-

Số dư các khoản phải thu / (phải trả) với các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày tại các mục 5.5, 5.6, 5.21 và 5.22.

8.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các công ty liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty CP 479 Hòa Bình	Chi phí thuê văn phòng	155.944.800	-
	Cung cấp dịch vụ	-	323.004.180
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Cung cấp dịch vụ khác	4.000.000	4.500.000

Số dư các khoản phải thu / (phải trả) với các công ty liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày tại các mục 5.3, 5.6, 5.16 và 5.19.

8.4 Thông tin bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo khu vực địa lý dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Tập đoàn hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực kinh doanh xây lắp công trình, tập trung trên lãnh thổ Việt Nam.

8.5 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.


ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN
 Người lập biểu


LÊ THỊ THU TRANG
 Kế toán trưởng


LÊ VIỆT HIẾU
 Phó Tổng Giám đốc thường trực
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

