

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Báo cáo tài chính riêng 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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 – 57



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, 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 Hòa Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty 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 (nay là Sở Tài chính 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 Hòa, 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 Luyệt	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 (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Vũ Thị Hòa	Việt Nam	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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-HDQT.HBC của Hội đồng Quản trị, theo đó Công ty chuyển từ mô hình có Ban Kiểm soát thay cho Ủy ban Kiểm toán.

Ban Kiểm soát

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Bà Lê Thị Phương Uyên	Việt Nam	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Đỗ Thị Thanh Huyền	Việt Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Nguyễn Gia Bảo	Việt Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

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 Công ty 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 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 riêng.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính 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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

7. Công bố Báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị




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



Số: 132/2026/BCKT-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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Tổng Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty. 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 riêng.

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, Công ty 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 Công ty 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Đến thời điểm phát hành báo cáo, 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 riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.



TRANG 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 BÔNG
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0177-2023-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		13.728.540.377.948	13.473.238.461.855
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	298.279.656.883	234.635.692.583
Tiền	111		298.279.656.883	234.635.692.583
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.320.000.000	11.443.641.863
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.13.1	6.320.000.000	11.443.641.863
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.340.879.398.106	11.716.653.840.822
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	6.177.182.559.801	6.265.554.068.633
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.279.275.625.906	1.315.103.857.894
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	5.4	2.399.055.516.765	2.243.891.683.563
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	1.983.520.644.420	1.771.347.798.407
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6.1	1.087.229.592.378	1.890.367.973.672
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(1.585.384.541.164)	(1.769.611.541.347)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.8	2.055.216.804.119	1.497.094.931.759
Hàng tồn kho	141		2.071.187.520.396	1.513.065.648.036
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(15.970.716.277)	(15.970.716.277)
Tài sản ngắn hạn khác	150		27.844.518.840	13.410.354.828
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	27.844.518.840	13.410.354.828
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		1.658.664.193.055	1.170.811.030.019
Các khoản phải thu dài hạn	210		33.801.600.107	145.771.292.140
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các 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	33.801.600.107	145.771.292.140
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.078.883.110.541	543.897.872.842
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.039.029.524.375	503.785.100.855
Nguyên giá	222		2.095.745.518.302	1.474.368.230.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.056.715.993.927)	(970.583.129.397)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	39.853.586.166	40.112.771.987
Nguyên giá	228		60.417.025.806	60.417.025.806
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(20.563.439.640)	(20.304.253.819)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		38.242.679.434	37.455.839.317
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	38.242.679.434	37.455.839.317
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13.2	404.412.610.757	381.441.808.163
Đầu tư vào công ty con	251		749.370.551.887	720.102.995.795
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		91.000.000.000	91.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		35.042.400.000	39.227.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(473.000.341.130)	(470.888.587.632)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000.000	2.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		103.324.192.216	62.244.217.557
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	100.370.008.883	59.252.412.557
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.16.2	2.954.183.333	2.991.805.000
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		15.387.204.571.003	14.644.049.491.874

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		12.045.596.879.359	11.948.729.205.708
Nợ ngắn hạn	310		11.917.806.694.439	11.411.339.875.134
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	4.080.344.876.531	3.964.256.936.464
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	2.412.937.334.306	2.043.052.501.708
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16.1	98.010.650.576	202.964.690.897
Phải trả người lao động	314		367.687.629.570	412.408.903.144
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	789.156.641.032	785.128.757.084
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		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	307.892.835.916	212.919.867.460
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	3.779.931.423.968	3.718.294.474.469
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.20.1	81.845.302.540	72.313.743.908
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		127.790.184.920	537.389.330.574
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		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	-	376.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.20.2	127.790.184.920	161.389.330.574
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.341.607.691.644	2.695.320.286.166
Vốn chủ sở hữu	410	5.21	3.341.607.691.644	2.695.320.286.166
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.472.132.700.000	3.472.132.700.000
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		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		94.548.441.157	94.548.441.157
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(683.642.562.494)	(1.329.929.967.972)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.329.929.967.972)	(2.243.184.503.333)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		646.287.405.478	913.254.535.361
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		15.387.204.571.003	14.644.049.491.874

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRẦN
Người lập biểu

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng

LÊ VIẾT 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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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		4.131.442.106.837	5.317.288.131.889
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	4.131.442.106.837	5.317.288.131.889
Giá vốn hàng bán	11	6.2	3.950.446.241.922	5.166.475.166.469
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		180.995.864.915	150.812.965.420
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	621.677.869.692	341.773.595.142
Chi phí tài chính	22	6.4	374.511.489.535	346.542.442.897
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		369.848.656.498	395.349.976.304
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	33.200.645.554	(168.103.883.799)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		394.961.599.518	314.148.001.464
Thu nhập khác	31	6.6	265.173.636.923	607.960.386.052
Chi phí khác	32	6.7	13.810.209.296	8.237.428.822
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	40		251.363.427.627	599.722.957.230
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		646.325.027.145	913.870.958.694
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.16	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.16	37.621.667	616.423.333
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		646.287.405.478	913.254.535.361


ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN
Người lập biểu
LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng
LÊ VIẾT 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
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
Lợi nhuận trước thuế	01		646.325.027.145	913.870.958.694
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	6.8	197.493.681.929	145.698.821.577
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03		(206.182.833.707)	(481.424.685.662)
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		250.092.749	(9.149.799)
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(505.578.133.141)	(843.480.482.818)
Chi phí lãi vay	06	6.4	369.848.656.498	395.349.976.304
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		502.156.491.473	130.005.438.296
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		919.872.870.701	1.431.338.242.127
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(558.121.872.360)	(442.245.029.431)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		585.527.244.414	(560.645.593.029)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(55.551.760.338)	26.631.389.825
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(350.397.228.822)	(408.246.162.761)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		1.043.485.745.068	176.838.285.027
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(853.862.819.304)	(192.536.574.673)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		99.343.322.455	344.357.861.407
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(33.694.575.245)	(315.324.480.769)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25.939.367.988	85.652.722.040
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.049.496.092)	(2.153.907.733)
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		454.011.087	235.284.389.314
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(763.870.189.111)	229.682.529.586
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.2	3.707.301.110.019	3.297.636.755.863
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.3	(3.923.261.849.345)	(3.751.059.487.428)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(215.960.739.326)	(453.422.731.565)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		63.654.816.631	(46.901.916.952)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	5.1	234.635.692.583	281.535.495.972
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(10.852.331)	2.113.563
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		298.279.656.883	234.635.692.583


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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính 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 Hòa, 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.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty 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 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.

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.

1.5. Áp dụng giả định về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 683.642.562.494 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.329.929.967.972 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 Công ty. 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 Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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, Công ty đã triển khai thi công 2 dự án hạ tầng lớn ở Campuchia.

Đồng thời, Công ty 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. Công ty 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,...

Công ty 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 Công ty.

(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. Công ty 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 Công ty.

Dựa trên các kế hoạch nêu trên, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 Công ty

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 Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản	99,96%	99,96%	99,96%
Công ty Cổ phần 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 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%

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 MTV Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa 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	Cho thuê, quản lý tòa nhà văn phòng	100,00%	100,00%	100,00%

Công ty liên kết

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	35,28%	35,28%	35,28%
Công ty Cổ phần 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%

(*) Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty tại Onwa Tech là 15,38%, 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.

Các khoản đầu tư khác

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 Du lịch Hòa Bình Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lữ hành, du lịch, vận chuyển hành khách	10,00%	10,00%	10,00%
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	10,24%	10,24%	10,24%

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính 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 1.271 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.197 người).

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

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/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.

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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh. Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. 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.

4.4 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 Công ty 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 là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận 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 mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 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.

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.

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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

4.6 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 riêng 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 năm.

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 Công ty 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 năm 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.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các 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 đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Năm
Nhà xưởng, 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

4.8 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 Công ty 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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.

4.9 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 Tổng Công ty. 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.

4.10 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.

4.11 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 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.

4.12 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong năm 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.

4.13 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%.

4.14 Trái phiếu thường

Công ty 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.

4.15 Các khoản dự phòng phải trả

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

- Công ty 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 năm 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 năm 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.

4.16 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 khế 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".

4.17 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.

4.18 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.

4.19 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:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 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).
- Công ty 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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã Hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc Hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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.

4.20 Giá vốn

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ xây dựng 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.

4.21 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.

4.22 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.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.23 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.

4.24 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.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Nhà Hòa Bình	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Công ty con
Công ty CP Bất động sản Okamura Sanyo	Công ty con
Công ty TNHH MTV Pax Sky Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Công ty con
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	Công ty con
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới	Công ty con
Công ty CP Tiến Phát Tân Thuận	Công ty con
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con
Công ty TNHH MTV HBIS	Công ty con
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Pax	Công ty con
Công ty TNHH MTV Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình	Công ty con
Công ty CP Interhouse LA	Công ty con (đến ngày 31/05/2025)
Công ty CP 479 Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	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 quan với các thành viên quản lý chủ chốt	Quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan 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 RIÊNG

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	458.464.041	248.464.041
Tiền gửi ngân hàng (*)	297.821.192.842	234.387.228.542
	298.279.656.883	234.635.692.583

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 12.224,46 USD tương đương 318.948.263 VND.

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

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	78.139.536.713	94.406.885.620
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	391.750.000	-
Các tổ chức khác		
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	462.757.943.649	346.793.401.225
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	284.591.967.072	284.591.967.072
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	94.310.625.808	240.202.628.075
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư	190.125.079.913	214.331.283.284
Công ty CP Máy Xây dựng Matec	554.476.006.182	79.550.010.815
Công ty CP Vinhomes	67.547.591.887	177.184.539.798
Công ty TNHH Thành phố Aqua	137.626.046.563	171.107.561.174
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	23.995.818.283	224.463.119.282
Công ty TNHH Phát triển New Town	252.424.309.953	-
Công ty CP Thái - Holding	176.317.623.280	111.612.912.770
Các khách hàng khác	3.854.478.260.498	4.321.309.759.518
Cộng	6.177.182.559.801	6.265.554.068.633
Dự phòng phải thu khó đòi	(788.264.854.301)	(892.158.044.111)
Giá trị thuần	5.388.917.705.500	5.373.396.024.522

Các khoản Phải thu của khách hàng đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 5.19).

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Nhà Hòa Bình	108.901.521.158	108.901.521.158
Công ty CP Tiến phát Sanyo Homes	93.822.331.459	93.822.331.459
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình tại Hưng Yên	64.003.152.908	64.003.152.908
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	15.650.500.000	15.650.500.000
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	4.285.959.539	4.295.714.316
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	2.124.485.440	964.400.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	5.762.000.000	26.269.962.200
Công ty CP Interhouse LA	-	9.159.642.752
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	1.747.117.162	1.747.117.162
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	3.608.653.669	15.230.955.529
Các tổ chức khác		
Công ty Luật TNHH ALB & Partners	102.517.427.000	109.269.356.877
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 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
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đông Nam Á) (CSCEC)	30.865.283.118	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Công ty CP Interhouse LA	7.269.222.548	-
Các nhà cung cấp khác	591.421.012.779	660.109.118.182
Cộng	1.279.275.625.906	1.315.103.857.894
Dự phòng các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	(156.682.535.576)	(154.380.696.547)
Giá trị thuần	1.122.593.090.330	1.160.723.161.348

5.4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	429.436.705	429.436.704
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	875.737.776	875.737.776
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 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 Bất động sản Tâm Lực	126.729.007.286	76.416.374.177
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	99.980.730.234	91.728.437.901
Các khách hàng khác	1.631.337.147.327	1.634.969.196.178
Cộng	2.399.055.516.765	2.243.891.683.563
Dự phòng phải thu khó đòi	(415.321.748.142)	(453.471.678.812)
Giá trị thuần	1.983.733.768.623	1.790.420.004.751

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 5.19).

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Nhà Hòa Bình (1)	784.503.462.440	694.443.226.946
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát (2)	718.180.023.258	646.305.050.671
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc (3)	324.759.683.155	291.076.749.611
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới (4)	41.458.053.717	37.571.029.738
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình (5)	10.690.738.938	9.621.946.992
Công ty CP ĐT XD Hạ tầng Hòa Bình (6)	4.512.982.884	-
Bên khác		
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec (7)	89.412.091.292	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
Các đối tượng khác	1.332.290.681	530.290.681
Cộng	1.983.520.644.420	1.771.347.798.407
Dự phòng phải thu khó đòi	(80.864.684.721)	(80.864.684.721)
Giá trị thuần	1.902.655.959.699	1.690.483.113.686

- (1) Công ty CP Nhà Hòa Bình ("HBH") vay Công ty theo các hợp đồng vay tín chấp trong năm 2020, mục đích vay để HBH nhận nợ thay các đơn vị khác; thời hạn cho vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ; lãi suất cho vay từ 8% đến 12%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- (2) Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát ("TPC") vay Công ty theo các hợp đồng vay tín chấp trong các năm từ 2021 đến 2023, mục đích vay để TPC thanh toán các khoản tiền mua vốn, cổ phần tại đơn vị khác, thanh toán vay ngân hàng và các khoản nợ khác; thời hạn cho vay từ 6 đến 12 tháng theo từng lần nhận nợ; lãi suất cho vay từ 9% đến 12%/năm.
- (3) Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc ("TPDB") vay Công ty theo các hợp đồng vay tín chấp trong năm 2022, mục đích vay để TPDB thanh toán chi phí, tất toán nợ vay liên quan dự án Ascent Plaza; thời hạn cho vay là 12 tháng theo từng lần nhận nợ; lãi suất cho vay 11%/năm.
- (4) Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới ("SGND") vay Công ty theo hợp đồng vay tín chấp, mục đích vay để SGND bổ sung vốn lưu động; thời hạn cho vay là 12 tháng theo từng lần nhận nợ; lãi suất cho vay 6,5%/năm.
- (5) Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình vay Công ty theo hợp đồng vay tín chấp, mục đích vay để thanh toán chi phí; lãi suất cho vay từ 10% đến 11%/năm.
- (6) Công ty Cổ Phần ĐT XD Hạ tầng Hòa Bình ("HBI") vay Công ty theo hợp đồng vay tín chấp, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; thời hạn cho vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ; lãi suất cho vay 9,2%/năm.
- (7) Công ty Cổ phần Máy Xây Dựng Matec vay Công ty theo các hợp đồng vay tín chấp trong 2024, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay từ 6 tháng đến 12 tháng theo từng lần nhận nợ; lãi suất cho vay từ 5% đến 12%/năm.

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

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	33.801.600.107	-	20.444.353.952	-
	33.801.600.107	-	145.771.292.140	-

Khoản phải thu khác ngắn hạn, dài hạn được trình bày theo đối tượng như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan				
Ông Lê Viết Hải và Bà Bùi Ngọc Mai	34.638.955	-	120.000.000.000	-
Bà Phạm Thị Quốc Hương (*)	-	-	386.385.063.700	(12.600.000.000)
Ông Lê Viết Hiếu	741.643.396	-	772.822.749	-
Ông Lê Văn Nam	207.530.000	(125.000.000)	2.750.000.000	(2.750.000.000)
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	67.206.743.241	(67.206.743.241)	67.206.743.241	(67.206.743.241)
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	7.413.092.247	-	7.413.092.247	-
Công ty CP Nhà Hòa Bình	21.991.713.009	-	21.991.713.009	-
Công ty CP Trang trí nội thất Onwa Tech	1.944.918.073	-	1.944.918.073	-
Công ty CP 479 Hòa Bình	2.498.684.358	-	2.498.684.358	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	1.382.536.766	-	1.382.536.766	-
Chi nhánh Công ty CP Sơn và Chất phủ Hòa Bình tại Hưng Yên	256.014.757	-	194.957.788	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	169.519.247	-	169.519.247	-
Công ty CP Interhouse LA	-	-	312.261.351	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	-	-	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	-	-	256.014.757	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	-	-	391.750.000	-
Công ty TNHH MTV Pax Sky Sài Gòn	65.000.000	-	65.000.000	-
Các đối tượng khác				
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	156.464.818.723	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn TMS	53.220.274.280	-	-	-

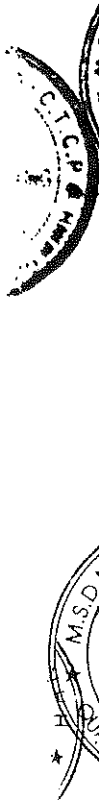
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Tập đoàn FLC	29.527.426.000	-	29.527.426.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư	22.133.267.765	-	22.133.267.765	-
Công ty Cổ Phần Best Quality Construction (tên cũ là Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt)	3.755.582.421	-	22.332.104.466	-
Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	1.572.843.076	-	1.307.154.614	-
Công ty CP Interhouse LA	265.561.351	-	-	-
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	750.179.384.820	(76.918.975.205)	290.788.401.334	-
Các khoản phải thu khác	1.121.031.192.485	(144.250.718.446)	1.056.265.834.347	(106.179.693.915)
			2.036.139.265.811	(188.736.437.156)

(*) 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	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124.490.373.682	-	182.636.665.903	6.849.023.895
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	93.209.033.426	132.792.537	121.888.827.177	1.861.295.985
Công ty CP Xây dựng và Quản lý nhà An Trung Phát	71.124.662.057	283.833.000	71.124.662.057	283.833.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị	129.828.770.259	746.434.492	129.828.770.259	746.434.492
Công ty CP Tập đoàn TMS	-	-	112.472.954.437	-
Các khách hàng khác	2.285.824.126.309	1.117.929.364.540	1.364.672.401.456	193.272.152.571
	2.704.476.965.733	1.119.092.424.569	1.972.624.281.289	203.012.739.943



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

Các khoản nợ xấu nêu trên đã được Công ty 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. Công ty đang tiếp tục các biện pháp để thu hồi các khoản nợ phải thu nêu trên. Ngoài ra, theo quy định của hợp đồng Công ty 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. Công ty 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 Công ty ghi nhận như là tài sản trên Bảng cân đối kế toán riêng 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	1.769.611.541.347	2.173.615.723.793
Trích lập trong năm	129.444.876.540	183.473.000.571
Hoàn nhập trong năm	(313.671.876.723)	(587.477.183.017)
Số dư cuối năm	1.585.384.541.164	1.769.611.541.347



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	1.114.901.016.479	-	679.858.672.532	-
Công cụ dụng cụ	21.302.371.630	-	15.862.072.292	-
Chi phí sản xuất dở dang (*)	384.697.710.432	(15.970.716.277)	517.464.838.961	(15.970.716.277)
Hàng hóa	550.286.421.855	-	299.880.064.251	-
	2.071.187.520.396	(15.970.716.277)	1.513.065.648.036	(15.970.716.277)

(*) Chi phí sản xuất dở dang gồm:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản (**)	156.369.146.401	-	156.201.415.402	-
Xây lắp	228.328.564.031	(15.970.716.277)	361.263.423.559	(15.970.716.277)
	384.697.710.432	(15.970.716.277)	517.464.838.961	(15.970.716.277)

(**) 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 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 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.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số đầu năm	15.970.716.277	31.835.167.147
Hoàn nhập dự phòng	-	(15.864.450.870)
Số cuối năm	15.970.716.277	15.970.716.277

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	972.612.357	582.059.887
Công cụ, dụng cụ	11.209.315.932	7.516.623.031
Phần mềm	237.324.768	-
Bảo hiểm	271.030.438	-
Phí bảo lãnh ngân hàng	-	2.281.669.704
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	15.154.235.345	3.030.002.206
	27.844.518.840	13.410.354.828

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	45.762.124.229	539.078.550
Tiền thuê đất (*)	49.623.365.240	50.859.361.868
Phí bảo lãnh ngân hàng	1.383.347.283	4.379.392.514
Chi phí mua bảo hiểm	3.270.900.677	2.799.589.172
Thuê văn phòng	149.447.100	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	180.824.354	674.990.453
	100.370.008.883	59.252.412.557

(*) Đây là tiền thuê lô đất có diện tích 24.512m² 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 (Thuyết minh 5.12).

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

5.10	Tài sản cố định hữu hình					Tổng cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	5.124.410.448	1.397.149.828.172	56.417.175.147	15.676.816.485		1.474.368.230.252
Mua trong năm	-	847.934.576.172	-	5.031.403.015		852.965.979.187
Giảm do thanh lý	-	(231.024.088.669)	(564.602.468)	-		(231.588.691.137)
Phân loại lại	-	(67.717.273)	33.750.000	33.967.273		-
Tại ngày 31/12/2025	5.124.410.448	2.013.992.598.402	55.886.322.679	20.742.186.773		2.095.745.518.302
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	4.517.218.939	902.139.078.716	48.772.814.882	15.154.016.860		970.583.129.397
Khấu hao trong năm	190.718.412	192.545.248.093	3.407.403.313	1.091.126.290		197.234.496.108
Giảm do thanh lý	-	(110.548.556.021)	(553.075.557)	-		(111.101.631.578)
Phân loại lại	-	292.524.965	(190.166.781)	(102.358.184)		-
Tại ngày 31/12/2025	4.707.937.351	984.428.295.753	51.436.975.857	16.142.784.966		1.056.715.993.927
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	607.191.509	495.010.749.456	7.644.360.265	522.799.625		503.785.100.855
Tại ngày 31/12/2025	416.473.097	1.029.564.302.649	4.449.346.822	4.599.401.807		1.039.029.524.375

- Nguyên giá tài sản cố định tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 527.488.470.265 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 343.413.491.341 VND).
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 72.026.002.138 VND được thế chấp ở Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 120.921.730.831 VND).



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

5.11 Tài sản cố định vô hình				
Nguyên giá	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản vô hình khác VND	Tổng VND
Tại ngày 01/01/2025	39.790.252.840	19.410.767.608	1.216.005.358	60.417.025.806
Tăng trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	39.790.252.840	19.410.767.608	1.216.005.358	60.417.025.806
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	-	19.088.248.461	1.216.005.358	20.304.253.819
Khấu hao trong năm	-	259.185.821	-	259.185.821
Tại ngày 31/12/2025	-	19.347.434.282	1.216.005.358	20.563.439.640
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	39.790.252.840	322.519.147	-	40.112.771.987
Tại ngày 31/12/2025	39.790.252.840	63.333.326	-	39.853.586.166

- Tài sản cố định vô hình có nguyên giá 20.526.772.966 VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 nhưng vẫn còn sử dụng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 19.222.122.966 VND).
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 39.790.252.840 VND được thế chấp ở Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 39.790.252.840 VND).



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

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số dư tại ngày 01/01/2025 VND	Phát sinh trong năm VND	Kết chuyển tài sản cố định VND	Số dư tại ngày 31/12/2025 VND
Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	37.455.839.317	786.840.117	-	38.242.679.434
	37.455.839.317	786.840.117	-	38.242.679.434

Dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình được Ban quản lý dự án Khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2016, cấp điều chỉnh lần gần nhất ngày 19 tháng 08 năm 2022. Mục tiêu dự án là thành lập cơ sở ươm tạo công nghệ cao và ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao; Hỗ trợ doanh nghiệp ươm tạo và sau ươm tạo cơ sở làm việc, máy móc thiết bị phục vụ nghiên cứu và phát triển, sản xuất thử nghiệm và chuyển giao công nghệ; thành lập trung tâm nghiên cứu và phát triển công nghệ vật liệu mới; công nghệ thông tin, công nghệ sinh học - y dược. Dự án được thực hiện trên diện tích đất là 24.512,6 m². Tổng vốn đầu tư của dự án là 900 tỷ VND, tương đương 39.130.435 USD. Thời gian hoạt động dự án là 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Hiện dự án đã hoàn thành thủ tục thuê đất và nộp tiền thuê đất trong Khu công nghệ cao và đã đầu tư hạng mục khu ươm tạo.

5.13 Các khoản đầu tư tài chính ngắn, dài hạn

5.13.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	6.320.000.000	6.320.000.000	11.443.641.863	11.443.641.863
	6.320.000.000	6.320.000.000	11.443.641.863	11.443.641.863



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

5.13.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Đầu tư vào công ty con	749.370.551.887	720.102.995.795
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	91.000.000.000	91.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35.042.400.000	39.227.400.000
Trái phiếu dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư	(473.000.341.130)	(470.888.587.631)
	404.412.610.757	381.441.808.163

(a) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty CP Nhà Hòa Bình	449.800.000.000	(449.800.000.000)	(*)	449.800.000.000 (449.800.000.000) (*)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	256.208.939.051	-	(*)	256.208.939.051 - (*)
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	34.018.060.000	-	(*)	6.800.000.000 - (*)
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	1.500.000.000	-	(*)	1.500.000.000 - (*)
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	1.066.500.000	-	(*)	1.066.500.000 - (*)
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	1.020.000.000	(333.214.771)	(*)	1.020.000.000 (333.343.813) (*)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Pax	700.000.000	-	(*)	700.000.000 - (*)
Công ty TNHH MTV Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình	5.057.052.836	(5.057.052.836)	(*)	3.007.556.744 (3.007.556.744) (*)
	749.370.551.887	(455.190.267.607)		720.102.995.795 (453.140.900.557)

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

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	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 479 Hòa Bình	85.000.000.000	-	(*)	85.000.000.000	-	(*)
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	6.000.000.000	(4.172.673.523)	(*)	6.000.000.000	(3.657.314.276)	(*)
	91.000.000.000	(4.172.673.523)		91.000.000.000	(3.657.314.276)	

(c) 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 Asia (**)	-	-	-	4.185.000.000	(454.614.718)	(*)
	35.042.400.000	(13.637.400.000)		39.227.400.000	(14.090.372.798)	

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

(**) Công ty đã ký kết hợp đồng mua bán cổ phần số 2024/10-01HBMBCP/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.

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

Thông tin về các công ty con, liên kết và đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con					
Công ty CP Nhà Hòa Bình	TP. Hồ Chí Minh	99,96%	99,96%	Đang hoạt động	Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Tây Ninh	97,97%	97,97%	Đang hoạt động	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	TP. Hồ Chí Minh	74,58%	74,58%	Đang hoạt động	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	TP. Hồ Chí Minh	75,00%	75,00%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Myanmar	100,00%	100,00%	Hết hạn theo Giấy phép	Thiết kế, xây dựng và cung cấp dịch vụ giám định kỹ thuật, quản lý xây dựng và quản lý dự án
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Đang hoạt động	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Pax	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Đang hoạt động	Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt trong xây dựng
Công ty TNHH MTV Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Đang hoạt động	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật
Công ty liên kết					
Công ty CP 479 Hòa Bình	Nghệ An	35,28%	35,28%	Đang hoạt động	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	TP. Hồ Chí Minh	25,53%	25,53%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng
Đầu tư dài hạn khác					
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	10,00%	10,00%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ lữ hành, du lịch, vận chuyển hành khách
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	An Giang	10,24%	10,24%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

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

(d) 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.

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	470.888.587.632	470.888.587.632
Trích lập trong năm	2.566.497.259	-
Hoàn nhập trong năm	(454.743.761)	-
Số dư cuối năm	473.000.341.130	470.888.587.632

5.14 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 Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	922.302.721	922.302.721	262.302.721	262.302.721
Công ty CP Interhouse LA	-	-	25.247.895.569	25.247.895.569
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	5.969.616.036	5.969.616.036	6.465.209.125	6.465.209.125
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
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	4.221.066.046	4.221.066.046	4.221.066.046	4.221.066.046
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	2.345.466.912	2.345.466.912	2.345.466.912	2.345.466.912
Công ty CP Nhà Hòa Bình	4.917.956.581	4.917.956.581	4.917.956.581	4.917.956.581
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	994.075.040	994.075.040	994.075.040	994.075.040
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	2.777.328.933	2.777.328.933	820.699.245	820.699.245
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	512.052.440	512.052.440	3.468.542.683	3.468.542.683
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình tại Hưng Yên	4.565.463.058	4.565.463.058	4.565.463.058	4.565.463.058
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	92.175.161.224	92.175.161.224	44.393.216.368	44.393.216.368
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 CP Interhouse LA	23.504.292.464	23.504.292.464	-	-
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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	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
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 TNHH Kajima Việt Nam	102.146.335.667	102.146.335.667	20.475.079.529	20.475.079.529
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tam Quan	56.470.287.961	56.470.287.961	59.039.131.442	59.039.131.442
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	3.401.720.680.201	3.401.720.680.201	3.494.393.953.193	3.494.393.953.193
	4.080.344.876.531	4.080.344.876.531	3.964.256.936.464	3.964.256.936.464

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tiên Phát Sanyo Homes	10.137.709.217	7.843.452.643
Các tổ chức khác		
Công ty CP Thái - Holding	268.093.578.288	278.815.206.275
Công ty TNHH Phát triển New Town	129.823.115.228	47.337.091.200
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 Đổi mới và Sáng tạo FPT	98.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	106.397.133.805	-
Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley	65.869.008.583	124.129.503.014
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	86.353.981.479	86.353.981.479
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	84.002.893.647	84.002.893.647
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	91.723.246.590
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	-	95.927.542.282
Các khách hàng khác	1.259.968.297.979	972.575.004.503
	2.412.937.334.306	2.043.052.501.708

5.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

5.16.1 Bảng tổng hợp tăng giảm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phát sinh trong năm		31/12/2025
	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	195.418.071.708	(32.207.096.873)	(74.114.784.218)	89.096.190.617
Thuế thu nhập cá nhân	4.452.757.958	14.908.758.627	(10.457.690.126)	8.903.826.459
Tiền thuê đất	-	18.970.741	(18.970.741)	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	10.633.500	3.000.000	(3.000.000)	10.633.500
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.083.227.731	4.301.522.869	(7.384.750.600)	-
	202.964.690.897	(12.974.844.636)	(91.979.195.685)	98.010.650.576

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 8%, 10%.

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%.

a) *Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được ước tính như sau:*

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	646.325.027.145	913.870.958.694
Điều chỉnh tăng/ (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	7.056.568.615	6.549.582.228
+ Các khoản điều chỉnh giảm	(96.458.354.095)	(113.534.619.830)
Thu nhập chịu thuế	556.923.241.665	806.885.921.092
Thu nhập miễn thuế	(138.146.600.793)	-
Thu nhập tính thuế	418.776.640.872	806.885.921.092
Lỗi kỳ trước chuyển sang	(418.776.640.872)	(806.885.921.092)
Thu nhập tính thuế TNDN	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

b) *Các khoản chênh lệch tạm thời và lỗi tính thuế chưa chắc chắn khả năng được sử dụng trong tương lai*

Lỗi tính thuế chưa sử dụng

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế TNDN trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗi lũy kế với tổng giá trị là 329.458.615.885 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 906.493.719.321 VND) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong các năm tiếp theo. Cụ thể như sau:

Năm phát sinh	Năm có thể chuyển lỗi đến	Lỗi tính thuế VND	Đã chuyển lỗi đến 31/12/2025 VND	Số lỗi còn có thể chuyển đến 31/12/2025 VND
2022	2027	1.349.309.660.267	1.225.662.561.964	123.647.098.303
2023	2028	205.811.517.582	-	205.811.517.582
		1.555.121.177.849	1.225.662.561.964	329.458.615.885

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho kỳ hiện tại sang các năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của các năm sau (theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ). Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ có tổng giá trị là 864.358.627.397 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 921.801.240.931 VND) có thể được sử dụng để giảm trừ vào tổng chi phí lãi vay của các năm tiếp theo. Cụ thể như sau:

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

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2025
		VND	VND	VND	VND
2021	2026	36.407.344.359	31.488.847.981	4.918.496.378	-
2022	2027	379.634.027.314	-	52.484.117.156	327.149.910.158
2023	2028	537.208.717.239	-	-	537.208.717.239
		953.250.088.912	31.488.847.981	57.402.613.534	864.358.627.397

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng chi phí lãi vay chưa được trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại là chưa chắc chắn. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong báo cáo tài chính này liên quan đến các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ này.

5.16.2 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	14.770.916.667	14.959.025.000
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.954.183.333	2.991.805.000

5.16.3 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37.621.667	616.423.333
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37.621.667	616.423.333

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay	21.199.133.799	13.124.818.502
Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ	740.973.769.458	767.317.965.608
Chi phí trích trước khác	26.983.737.775	4.685.972.974
	789.156.641.032	785.128.757.084

Trong đó, bên liên quan:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

	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
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Interhouse LA (đến ngày 31/05/2025)	-	2.299.819.522
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	1.730.102.743	798.146.120
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình tại Hưng Yên	798.146.120	798.146.120
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	436.949.090	456.774.585
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	179.728.967	179.728.967
	9.792.716.895	11.180.405.289

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.18.1 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	107.437.324.626
Phải trả nhân viên về chi phí công trình	9.082.886.849	7.184.584.144
Bảo hiểm xã hội	58.398.503.539	47.119.731.779
Kinh phí công đoàn	9.915.728.375	8.092.770.375
Tiền trợ cấp thôi việc, thanh toán chế độ cho nhân viên	20.732.280.123	18.842.759.243
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	411.280.195	411.280.195
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	9.765.562.925	4.818.174.481
Quỹ học bổng	1.933.500.000	1.923.500.000
Phải trả khác	42.296.395.586	17.089.742.617
	307.892.835.916	212.919.867.460

(*) 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 NovaWorld Phan Thiết.

Trong đó, khoản phải trả bên liên quan:

	31/1/2025 VND	01/01/2025 VND
Bà Bùi Ngọc Mai	286.732.017	152.082.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	2.534.600.000	2.534.600.000
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Hòa Bình Huế	800.000.000	800.000.000
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	353.114.410	353.114.410
	3.974.446.427	3.839.796.410

5.18.2 Nợ đã quá hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	97.564.228.834	107.437.324.626
Bảo hiểm xã hội	58.398.503.539	47.311.550.260
	155.962.732.373	154.748.874.886

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

5.19.1 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 (1)	3.394.071.423.968	3.394.071.423.968	3.597.982.474.465	3.597.982.474.465
Trái phiếu thường đến hạn trả (2)				
- 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
- Công ty Chứng khoán ACB	376.000.000.000	376.000.000.000	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.040.000.000)	(2.040.000.000)	(4.287.999.996)	(4.287.999.996)
	3.779.931.423.968	3.779.931.423.968	3.718.294.474.469	3.718.294.474.469

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

	Số dư 31/12/2025	Mục đích, kỳ hạn	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Bên liên quan					
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình (HBP)	7.000.000.000	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	8,75%/năm	03/06/2026	Tín chấp
Bà Lê Thị Phương Uyên	1.100.000.000	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	0%/năm	31/12/2026	Tín chấp
Vay ngân hàng và các đối tượng khác					
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 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	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 và Thi công xây dựng dự án	Theo từng lần giải ngân	12 tháng 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 và Quyền đòi nợ, khoản phải thu

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

phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 03/XL-NOXHPT-HB-QT và các khoản bảo lãnh thanh toán theo hợp đồng

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 20/06/2026	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Sở giao dịch	115.795.052.875	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	5,9% - 7,85%/năm	Từ ngày 06/01/2026 đến ngày 17/06/2026 (theo từng kế ước nhận nợ)	không
Công ty Cổ Phần Interhouse LA	47.692.452.543	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	9,2%/năm	12 tháng	Tín chấp
Vay các đối tượng khác	2.560.898.166	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Lãi suất dao động từ 0%/năm đến 7,5%/năm	Từ 6 tháng đến 12 tháng	Tín chấp

3.394.071.423.968

(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	Trái chủ	Mục đích	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
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
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
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.040.000.000)				
	<u>385.860.000.000</u>				

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.

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

5.19.2 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				
Trái phiếu thường	-	-	496.312.000.000	496.312.000.000
Khoản trái phiếu thường đến hạn trả trong 12 tháng	-	-	(120.312.000.000)	(120.312.000.000)
	-	-	376.000.000.000	376.000.000.000

(*) Thông tin về khoản Trái phiếu thường – xem mục 5.19.1.

5.19.3 Các khoản nợ vay, nợ trái phiếu thường được hoàn trả theo lịch biểu như sau

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	3.779.931.423.968	3.597.982.474.465
Trong năm thứ hai	-	120.312.000.004
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	376.000.000.000
	3.779.931.423.968	4.094.294.474.469

5.19.4 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty có khoản nợ trái phiếu đã quá hạn nhưng chưa thanh toán:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư 31/12/2025	Ngày đáo hạn	Trái chủ	Hình thức đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	11.900.000.000	31/10/2025	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Cổ phiếu, máy móc thiết bị

5.20 Dự phòng phải trả ngắn, dài hạn

5.20.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	81.845.302.540	72.313.743.908
	81.845.302.540	72.313.743.908

5.20.2 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	113.019.268.253	146.430.305.574
Dự phòng trợ cấp thôi việc	14.770.916.667	14.959.025.000
	127.790.184.920	161.389.330.574

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

5.21 Vốn chủ sở hữu

5.21.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư 01/01/2024	2.741.332.700.000	458.969.112.981	94.548.441.157	(2.243.184.503.333)	1.051.665.750.805
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu hoán đổi nợ	730.800.000.000	-	-	-	730.800.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	913.254.535.361	913.254.535.361
Giảm trong năm	-	(400.000.000)	-	-	(400.000.000)
Số dư 31/12/2024	3.472.132.700.000	458.569.112.981	94.548.441.157	(1.329.929.967.972)	2.695.320.286.166
Số dư 01/01/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	94.548.441.157	(1.329.929.967.972)	2.695.320.286.166
Lãi trong năm	-	-	-	646.287.405.478	646.287.405.478
Số dư 31/12/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	94.548.441.157	(683.642.562.494)	3.341.607.691.644

5.21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, các cổ đông Công ty 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

5.21.3 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.

5.22 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

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

6.1 Doanh thu thuần

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	3.445.374.562.431	5.088.710.693.524
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	137.004.323.535	110.908.019.749
Doanh thu bất động sản	97.624.611.239	5.476.949.311
Doanh thu khác	451.438.609.632	112.192.469.305
	4.131.442.106.837	5.317.288.131.889

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

(*) Doanh thu hợp đồng xây dựng:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm, trong đó:	3.445.374.562.431	5.088.710.693.524
- Doanh thu trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang còn thực hiện tại ngày cuối năm	3.203.849.796.356	2.367.688.354.849
- Doanh thu trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã Hoàn thành	241.524.766.075	2.721.022.338.675
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến ngày kết thúc năm tài chính	18.912.932.660.938	15.696.743.073.535

Doanh thu các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	4.000.000.000	-
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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.185.318.122.290	4.939.744.298.988
Giá vốn cho thuê máy móc thiết bị	208.569.960.348	129.511.808.958
Giá vốn kinh doanh bất động sản	97.305.592.820	5.615.363.766
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(15.864.450.870)
Giá vốn khác	459.252.566.464	107.468.145.627
	3.950.446.241.922	5.166.475.166.469

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	197.942.983.783	177.825.845.084
Cổ tức, lãi vốn góp	138.146.603.457	-
Lãi chuyển nhượng đầu tư	-	98.264.250.000
Lãi chậm thanh toán	268.569.548.500	65.373.847.033
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	9.149.799
Doanh thu tài chính khác	17.018.733.952	300.503.226
	621.677.869.692	341.773.595.142

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	369.848.656.498	395.349.976.304
Chi phí phát hành trái phiếu	2.247.999.996	2.317.333.336
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	2.111.753.499	(51.362.137.501)
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	52.986.793	237.270.758
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	250.092.749	-
	374.511.489.535	346.542.442.897

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	121.571.667.257	102.651.943.874
Chi phí khấu hao	3.013.682.127	2.851.089.962
Phí tư vấn pháp lý	25.538.043.464	-
Chi phí tiếp khách	10.601.685.581	4.274.534.067
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng	(184.227.000.182)	(364.550.914.227)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	56.702.567.307	86.669.462.525
	33.200.645.554	(168.103.883.799)

6.6 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thanh lý tài sản, vật tư, phế liệu	182.291.584.796	567.390.387.734
Thu từ mua bán nợ	-	13.628.974.465
Phạt trả chậm	52.713.166.259	-
Hoàn dự phòng bảo hành công trình	25.622.213.362	13.204.384.106
Thu nhập khác	4.546.672.506	13.736.639.747
	265.173.636.923	607.960.386.052

6.7 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền nộp bảo hiểm xã hội, thuế	6.950.194.609	6.276.895.958
Tiền lãi do chậm thanh toán	5.440.556.072	1.960.532.864
Chi phí khác	1.419.458.615	-
	13.810.209.296	8.237.428.822

6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.985.440.133.809	3.617.588.538.256
Chi phí nhân công	889.769.026.657	1.158.751.812.919
Chi phí khấu hao tài sản cố định	197.493.681.929	145.698.821.577
Dự phòng/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	(184.227.000.182)	(364.550.914.227)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	379.911.840.354	308.707.470.664
Chi phí khác	126.712.524.701	119.507.737.799
	3.395.100.207.268	4.985.703.466.988

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

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	3.707.301.110.019	3.297.636.755.863
	3.707.301.110.019	3.297.636.755.863

7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.810.561.849.345	3.561.059.487.428
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	112.700.000.000	190.000.000.000
	3.923.261.849.345	3.751.059.487.428

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Nợ tiềm tàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 Công ty 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 Công ty. 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 Công ty 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

Công ty có hợp đồng thuê lô đất có diện tích 24.512 m² tại Khu Công nghệ cao, Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố 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 (Thuyết minh 5.12). Công ty đã thanh toán tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	1.235.996.628	1.235.996.628
Từ 1 năm đến 5 năm	4.943.986.512	4.943.986.512
Trên 5 năm	43.443.382.100	45.915.375.356
	49.623.365.240	52.095.358.496

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty 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 Công ty 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.

8.3.1 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 VND	Năm 2024 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
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 tạm 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 trong năm	3.414.215.815	-
	Hoàn ứng	3.445.395.168	-
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 5.6, 5.18 và 5.19.

8.3.2 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 Nhà Hòa Bình	Chi cho vay	10.760.000.000	72.195.843.557
	Thu lại tiền cho vay	-	24.224.561.424
	Lãi phát sinh từ cho vay	79.300.235.494	72.195.843.557
	Đặt cọc thuê văn phòng	-	16.457.245.200
	Chi phí thuê văn phòng	-	11.003.294.323
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đi vay	-	326.418.230.178
	Trả tiền đi vay	9.842.040.000	205.411.482.584
	Cho vay	16.515.284.254	-
	Thu lại tiền cho vay	12.002.301.370	-
	Lãi đi vay	2.930.514.571	6.564.773.932
	Mua dịch vụ (thuê mặt bằng)	20.507.962.200	18.643.602.000
	Ứng trước người bán	-	114.580.320.806
	Cổ tức được chia	111.128.543.457	-
	Lãi cho vay	207.284.254	-
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Cần trừ công nợ vay	121.164.707.594	-
	Lãi đi vay	612.500.001	614.178.083

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

Công ty liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	Cổ tức được chia	27.018.060.000	-
	Chuyển nợ phải thu thành vốn đầu tư	200.000.0000	-
	Chi phí mua sơn	439.413.116	61.056.969
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Nhận cung cấp dịch vụ	11.626.169.501	100.000.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Góp vốn	2.049.496.092	433.907.733
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Cho vay	73.874.972.587	-
	Thu lại tiền cho vay	2.000.000.000	-
	Mua dịch vụ	600.000.000	1.950.000.000
	Lãi cho vay	73.874.972.587	66.566.200.735
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.629.393.194	-
	Thu tiền dịch vụ xây dựng	12.017.359.610	-
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới	Cho vay	3.887.023.979	3.531.733.998
	Lãi cho vay	3.887.023.979	3.531.733.998
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Cho vay	33.682.933.544	30.267.400.369
	Lãi cho vay	33.682.933.544	30.267.400.369
Công ty CP Interhouse LA	Mua vật tư	5.934.450.118	40.056.338.829
	Cán trừ vật tư	-	340.434.513
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Cho vay	1.068.791.946	964.400.780
	Lãi cho vay	1.068.791.946	964.400.780
	Chi phí vật tư	13.800.000	-
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	Góp vốn	-	1.020.000.000
	Cung cấp dịch vụ	-	481.501.200
Công ty CP 479 Hòa Bình	Chi phí thuê văn phòng	155.944.800	323.004.180
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Thu nhập từ cho thuê	4.000.000	4.500.000

Công ty liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ Phần Thương Mại Và Đầu Tư Pax			
	Góp vốn	-	700.000.000
	Đi vay	1.000.000.000	-
	Trả nợ vay	1.000.000.000	-

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 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.13, 5.14, 5.15, 5.17, 5.18 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 Công ty.

Công ty 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 Công ty 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 Thông tin so sánh

Công ty trình bày lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 do ghi nhận khoản lãi cho vay nhập gốc. Ảnh hưởng của việc trình bày lại cụ thể như sau:


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Mã số	Số dư 31/12/2024 trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số dư 31/12/2024 sau điều chỉnh VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	1.613.089.335.843	158.258.462.564	1.771.347.798.407
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(1.488.188.430.536)	158.258.462.564	(1.329.929.967.972)

8.6 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 riêng.


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

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
PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Danh sách chi tiết các khoản nợ phải trả người bán ngắn hạn của Công ty

STT	TÊN NHÀ CUNG CẤP	TẠI 31/12/2025
1	CÔNG TY CỔ PHẦN MÁY XÂY DỰNG MATEC	92.175.161.224
2	CÔNG TY CP THÉP VÀ VẬT TƯ XÂY DỰNG	82.950.861.979
3	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ KỸ THUẬT HÒA BÌNH (TAM LẬP)	62.593.243.895
4	CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT VÀ XÂY DỰNG SEAREFICO	43.448.820.323
5	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHÚ THÀNH	34.620.055.145
6	CÔNG TY CỔ PHẦN BEST QUALITY CONSTRUCTION	32.786.355.404
7	CÔNG TY CỔ PHẦN KẾT CẤU THÉP ATAD	31.315.500.253
8	CÔNG TY CỔ PHẦN HAWEE CƠ ĐIỆN	27.661.679.899
9	CÔNG TY CỔ PHẦN INTERHOUSE LA	23.504.292.464
10	CÔNG TY CỔ PHẦN XD ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP ĐÔNG DƯƠNG	21.357.300.685
11	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG LG-CONS	21.139.297.523
12	CÔNG TY CP ĐT XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN VIỆT TIẾP	19.810.121.711
13	CÔNG TY CỔ PHẦN CỬA SUNSPACE	19.503.189.684
14	CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT JESCO HÒA BÌNH	19.353.711.830
15	CÔNG TY TNHH THÉP VIỆT	18.031.706.510
16	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI MMT	16.522.050.821
17	CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	14.819.573.672
18	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI TÍN HIỆU	13.386.107.408
19	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG THU NGÂN	13.143.973.526
20	CÔNG TY CỔ PHẦN THIÊN HÀ VIỆT NAM	12.434.904.262
21	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KỸ NGHỆ GỖ TRƯỜNG THÀNH	12.358.580.404
22	CÔNG TY TNHH MTV TM DV TIỀN TIỀN PHÚC	12.125.167.869
23	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG PHÚ KHAI	11.842.091.676
24	CÔNG TY TNHH VẬN TẢI ĐỨC THAI SƠN	10.746.178.811
25	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THAI SƠN	10.450.298.415
26	CÔNG TY CP XD MỸ PHÚ GIA	10.121.404.193
27	CÔNG TY TNHH MTV TM-XNK VẬN TẢI ĐỨC NGUYỄN	9.999.833.476
28	CÔNG TY CP XÂY DỰNG - THƯƠNG MẠI SAO BẮC	9.821.094.951
29	CÔNG TY TNHH XD TM TRANG TRÍ NỘI THẤT QUỐC TẾ PHÚC KHANG	9.593.039.544
30	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ XÂY DỰNG AN TÍN PHÚC	9.373.121.652
31	CÔNG TY TNHH LƯỚI THÉP HÀN SONG HỢP LỰC	9.326.885.392
32	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHƯƠNG NAM 135	9.117.008.477
33	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN THANG MÁY THIẾT BỊ THĂNG LONG	8.960.697.474
34	CÔNG TY CỔ PHẦN KẾT CẤU THÉP ATAD ĐỒNG NAI	8.763.510.194
35	CÔNG TY CỔ PHẦN TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	8.664.209.813
36	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG HƯNG OANH	8.555.000.346
37	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THAI BÌNH	8.389.554.451
38	CÔNG TY TNHH TƯỜNG VĨNH PHÁT	8.230.396.851
39	CÔNG TY TNHH TM DV ĐIỆN HÙNG THUẬN	8.219.108.420
40	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI ĐỨC HIỆU CHUNG	8.152.137.049
41	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI TRƯỜNG PHÚ	8.080.312.708
42	CÔNG TY TNHH SX VÀ TM KIM MINH	8.063.684.287
43	CÔNG TY TNHH HƯNG HIỆP PHÁT KIẾN GIANG	7.919.291.850
44	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU GIA HƯNG	7.869.451.152
45	CÔNG TY TNHH MTV CƠ KHÍ XÂY DỰNG TM TTNT HƯNG THỊNH	7.838.028.119
46	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN THƯƠNG MẠI THÀNH	7.414.689.916
47	CÔNG TY TNHH DV BẢO VỆ VIỆT TRƯỜNG AN	7.110.129.965
48	CÔNG TY TNHH TTNT VÀ QUẢNG CÁO SÀI GÒN DẠD	7.081.902.089
49	CÔNG TY TNHH TM SX TÔN CÁCH NHIỆT MICO	6.817.895.582
50	CÔNG TY CP GỖ AN CƯỜNG	6.574.568.628
51	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ TM DV XNK LỄ GIA	6.303.017.369

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
PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Danh sách chi tiết các khoản nợ phải trả người bán ngắn hạn của Công ty

STT	TÊN NHÀ CUNG CẤP	TẠI 31/12/2025
52	CÔNG TY TNHH UTRACON VIỆT NAM	6.159.202.222
53	CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CƯỜNG THỊNH PHÁT	6.143.912.839
54	CÔNG TY CP KHOÁNG SẢN FECON	6.126.014.373
55	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG LÊ TÂM	6.100.883.946
56	CÔNG TY TNHH TM AN PHÁT	5.968.475.462
57	CÔNG TY TNHH CƠ ĐIỆN VÀ XÂY DỰNG PHÚC AN	5.960.970.105
58	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG TUẤN KIẾT	5.695.226.092
59	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI BÌNH TÂM BROTHERS	5.694.138.349
60	CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ PHÚ TRUNG	5.562.016.371
61	CÔNG TY TNHH THANG MÁY HYUNDAI THÀNH CÔNG VIỆT NAM	5.554.695.754
62	CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN ĐỨC THỊNH PHÁT	5.506.306.167
63	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN VINH PHÁT	5.400.722.242
64	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG SAMWOO VIỆT NAM	5.323.425.077
65	CÔNG TY TNHH MTV LỘC GIA VINH PHÚC	5.282.331.058
66	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG AN NGỌC	5.205.054.830
67	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH PHÚ MỸ	5.162.960.143
68	CÔNG TY TNHH TMDV VÀ SX BẠCH VIỆT	5.101.779.800
69	CÔNG TY CP GIẢI PHÁP NHÔM KÍNH CSA	5.090.574.992
70	CÔNG TY TNHH TM VÀ DV VẬN TẢI HẢI ANH	5.019.298.701
71	CÔNG TY CP THIẾT BỊ XD&TM HDP	5.016.381.067
72	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN BCA THẮNG LONG	4.874.465.231
73	CÔNG TY TNHH HTXD BÌNH MINH	4.798.159.981
74	CÔNG TY TNHH THANH THÁI HÒA	4.793.664.000
75	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BT QUẢNG NINH	4.679.267.248
76	CÔNG TY CỔ PHẦN HHM VIỆT NAM	4.612.622.229
77	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HOÀNG VÂN	4.601.724.391
78	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TMC	4.586.771.351
79	CÔNG TY CP KT NAM THUẬN PHÁT	4.586.049.160
80	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÀ TỰ NHIÊN VNS	4.552.378.936
81	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SƠN TÙNG	4.485.718.554
82	CÔNG TY TNHH GYPCO	4.470.342.129
83	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHẠM GIA BROTHERS	4.367.334.454
84	CÔNG TY CỔ PHẦN REICH	4.334.357.775
85	CÔNG TY TNHH SX -XD -TM HOA GIANG	4.224.147.472
86	CÔNG TY CP LECMAX SÀI GÒN	4.103.191.919
87	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TMDV XNK HOÀNG THÀNH	4.087.383.525
88	CÔNG TY TNHH XD VÀ TTNNT PHƯƠNG ĐỒNG	4.067.911.600
89	CÔNG TY TNHH TM QUỐC TẾ THÁI VÂN	4.039.556.895
90	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG PHAN HÙNG	3.919.302.945
91	CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT XÂY DỰNG TECHCONS	3.888.065.439
92	CÔNG TY TNHH TM DV VÀ THI CÔNG XÂY DỰNG BÌNH AN	3.883.329.989
93	CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀN THIÊN SAO VIỆT	3.881.176.303
94	CÔNG TY TNHH XD & DVTM T&T HOÀNG MAI	3.858.334.242
95	CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP UBRO	3.834.383.110
96	CÔNG TY TNHH TM VẬT TƯ VẬN TẢI HOÀNG PHÁT	3.822.820.331
97	CÔNG TY TNHH CHẾ BIẾN LÂM SẢN VÀ XÂY DỰNG TÂM HƯNG PHÁT	3.703.789.079
98	CÔNG TY TNHH GIẢI PHÁP CẦU THÁP	3.695.315.683
99	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI GM HOÀNG MỸ	3.667.185.360
100	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI CẢNH QUAN THẢO NGUYỄN	3.642.747.161
101	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ TASAGO	3.622.267.555
102	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG TPP VIỆT NAM	3.605.752.357

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
PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Danh sách chi tiết các khoản nợ phải trả người bán ngắn hạn của Công ty

STT	TÊN NHÀ CUNG CẤP	TẠI 31/12/2025
103	CÔNG TY TNHH MTV TM DV KT MINH PHÁT	3.551.779.245
104	CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG VIỆT Y	3.532.532.530
105	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI NGÔI SAO	3.523.991.991
106	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA KỸ THUẬT VÀ NỀN MÓNG THAI DƯƠNG HỆ	3.475.513.556
107	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH	3.466.415.706
108	CÔNG TY TNHH THI CÔNG VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH AN BÌNH	3.453.644.140
109	CÔNG TY TNHH BẢO HỘ LAO ĐỘNG THẮNG LONG	3.426.157.872
110	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG NGỌC THỦY TNT	3.397.440.902
111	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG E&C THUẬN VÂN	3.396.828.660
112	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG QUANG HẢI NAM	3.347.682.684
113	CÔNG TY TNHH MTV ANH PHÁT PHÚ QUỐC	3.297.613.619
114	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG HỒ BƠI GIA HƯNG SÀI GÒN	3.243.415.182
115	CÔNG TY TNHH THIẾT BỊ ĐIỆN NƯỚC PHÚC HẠ	3.243.148.801
116	CÔNG TY TNHH VẬN TẢI TIẾN TRƯỜNG	3.168.985.460
117	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ XUẤT NHẬP KHẨU TRÚC LÂM	3.162.459.360
118	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHONG VINH	3.151.256.131
119	CÔNG TY TNHH DUY TIẾN	3.135.322.789
120	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG TRANG TRÍ NỘI THẤT VUÔNG	3.110.669.302
121	CÔNG TY TNHH DV TM - XÂY DỰNG HỒ SAO	3.066.644.973
122	CÔNG TY TNHH ĐỊNH AN HOÀNG MAI	3.052.501.292
123	CÔNG TY TNHH SAN LẤP VÀ XÂY DỰNG LÊ NGUYỄN	3.035.688.478
124	CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐỒNG TÂM	3.008.282.113
125	CÔNG TY CỔ PHẦN VINH VƯỢNG	2.982.174.372
126	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG GREEN FUTURE	2.955.941.795
127	CÔNG TY CP LIÊN SƠN THẮNG LONG	2.936.127.417
128	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MTN VIỆT NAM	2.885.999.879
129	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CÔNG NGHỆ TOÀN CẦU	2.851.290.179
130	CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG HÙNG TỈNH PHÁT	2.845.881.154
131	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI NHẮN GIA	2.821.035.442
132	CÔNG TY TNHH XD VÀ THƯƠNG MẠI NAM TIẾN 68	2.810.127.524
133	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SẢN XUẤT LÊ TRẦN	2.758.830.803
134	CÔNG TY TNHH TM VÀ DV PHÚ HƯNG THỊNH	2.733.026.551
135	CÔNG TY CP THIẾT BỊ CÔNG NGHIỆP VÀ THƯƠNG MẠI ANH SƠN	2.730.179.213
136	CÔNG TY TNHH MTV HOA KIẾNG THÀNH TRUNG THÀNH	2.672.720.904
137	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI THAI HƯNG	2.669.527.249
138	CÔNG TY HOÀNG ANH - (TNHH)	2.648.277.100
139	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CƠ ĐIỆN MINH PHÚC	2.617.412.596
140	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY LẬP & TM HAMOCO	2.598.284.393
141	CÔNG TY CP TM VÀ XD PHÚ ĐỨC	2.538.605.103
142	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ SẢN XUẤT NGỌC DIỆP	2.528.584.910
143	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ TỔNG HỢP MAI LINH	2.510.672.127
144	CÔNG TY CP DÂY CÁP ĐIỆN DAPHACO	2.483.396.520
145	CÔNG TY CỔ PHẦN WOODSLAND	2.476.568.473
146	CÔNG TY TNHH CHÔNG THẨM VÀ XÂY DỰNG KIM BẢO PHÁT	2.475.781.075
147	CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN DTS	2.467.256.515
148	CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU VÀ XÂY DỰNG HOÀNG TÂM	2.460.165.997
149	CÔNG TY TNHH SX TM XD VĨ TÍN	2.402.488.719
150	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG HK VIỆT NAM	2.328.850.625
151	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ THƯƠNG MẠI D&T	2.298.690.584
152	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG KIM Y	2.281.544.747
153	CÔNG TY TNHH TM - KỸ THUẬT ĐIỆN HOÀNG TRANG	2.275.153.035

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
PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Danh sách chi tiết các khoản nợ phải trả người bán ngắn hạn của Công ty

STT	TÊN NHÀ CUNG CẤP	TẠI 31/12/2025
154	CÔNG TY CP CƠ ĐIỆN KDG VIỆT NAM	2.271.370.845
155	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ KHÍ THÀNH AN	2.265.221.105
156	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VAPEC	2.247.838.457
157	CÔNG TY CP XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI KIẾN THẠCH	2.241.577.961
158	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ANH ANH	2.229.318.200
159	CÔNG TY TNHH TMXD KỸ THUẬT ĐẠI TIẾN PHÁT	2.227.397.120
160	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI TÂN VŨ	2.219.024.318
161	CÔNG TY TNHH MTV MINH KIẾN 68	2.206.688.243
162	CÔNG TY TNHH XD VÀ TM YTA VIỆT NAM	2.198.435.751
163	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG ĐỨC VIỆT	2.197.040.229
164	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HNB	2.193.373.300
165	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LONG SEN	2.176.794.552
166	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG FULL SPACE	2.175.343.947
167	CÔNG TY TNHH MÁY VÀ THIẾT BỊ THIÊN VŨ NGỒ	2.084.894.213
168	CÔNG TY CỔ PHẦN FOUNTECH	2.067.517.198
169	CÔNG TY TNHH XD VÀ ĐO ĐẠC TIẾN PHÁT	2.063.970.334
170	CÔNG TY TNHH TIẾN AN	2.060.420.850
171	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ SƠN TRẦN	2.051.306.619
172	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VĨNG TIN	2.027.439.907
173	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ THIẾT KẾ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI ĐỨC TÀI	2.013.247.854
174	CÔNG TY TNHH VẬT LIỆU XÂY DỰNG K.U.S	1.981.911.110
175	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ - CƠ KHÍ - XÂY DỰNG TÙNG BẠCH	1.972.457.972
176	CÔNG TY TNHH AP DEVELOPMENT	1.951.505.333
177	CÔNG TY CỔ PHẦN HISUNG VIỆT NAM	1.910.985.869
178	CÔNG TY TNHH MTV HƯNG THÀNH LỘC	1.849.636.347
179	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHAN VŨ	1.836.304.755
180	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DANH GIA MINH	1.834.250.408
181	CÔNG TY TNHH TM XNK ĐÁ HOA CƯỜNG HOÀNG MỸ	1.749.177.281
182	CÔNG TY TNHH MTV KALAHAN	1.688.046.196
183	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ CHỒNG THẨM THANH HIỆU	1.648.110.351
184	CÔNG TY TNHH TM VÀ DV HỮU LÂM	1.621.525.486
185	CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT XÂY DỰNG C&T	1.617.892.632
186	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI ANH PHÁT	1.586.609.477
187	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG NỘI THẤT KIM Y GROUP	1.566.801.601
188	CÔNG TY TNHH KIẾN GIANG CITY	1.555.516.134
189	CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN QUỐC TẾ SLAND	1.555.196.302
190	CÔNG TY TNHH ĐT SX VÀ DV TM NEWTECH	1.439.797.380
191	CÔNG TY CP XÂY LẬP VÀ DỊCH VỤ KỸ THUẬT ICD VIỆT NAM	1.369.333.223
192	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ CỬA SACOM	1.319.916.763
193	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KỸ THUẬT VÀ XÂY DỰNG HOÀNG ANH	1.297.043.161
194	CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT ỨC	1.291.849.649
195	CÔNG TY TNHH THIẾT BỊ CƠ ĐIỆN SƠN HÀ PHỒ	1.237.831.730
196	CÔNG TY CỔ PHẦN UNIC	488.926.780
197	CÔNG TY CỔ PHẦN LẬP MÁY ĐIỆN NƯỚC VÀ XÂY DỰNG 4	2.474.177.503
198	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HIASHI	1.495.650.573
199	CÁC NHÀ CUNG CẤP KHÁC	2.713.689.546.390
	TỔNG CỘNG	4.080.344.876.531