

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét
cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	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 soát xét của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06 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, 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 kỳ tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ủy Ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị

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

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

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Lê Văn Nam	Việt Nam	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Hiếu	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông Đinh Văn Thanh	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
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 (đến ngày 28/02/2025)
Ông Huỳnh Tấn Quốc	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/03/2025 đến ngày 03/06/2025)
Ông Phạm Hồng Hà	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 04/06/2025)
Ông Nguyễn Công Thiện	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/08/2025)

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ tài chính 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 kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

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

Ngày 11 tháng 07 năm 2025, Công ty đã nhận được Bản án phúc thẩm số 168/2025/KDTM-PT của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, theo đó Công ty thắng kiện trong vụ tranh chấp hợp đồng với Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine.

Theo bản án, Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine phải bồi thường cho Công ty số tiền 461.453.468.723 VND. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên. Công ty sẽ ghi nhận khoản thu nhập này trong Báo cáo tài chính quý 3/2025.

Kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2025, địa chỉ Trụ sở chính của Công ty được đổi từ số 235 Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thành 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngoài sự kiện đã nêu trên, không còn sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

7. Công bố Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông LÊ VIẾT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025



Số: 132/2025/BCSX-HCM.01509

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 HÒA BÌNH**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (được gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính cho kỳ tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận 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 soát xét 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 kỳ tài chính 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ tài chính 06 tháng 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 giữa niên độ.



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 29 tháng 08 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.720.407.482.422	13.314.979.999.291
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	75.294.640.383	234.635.692.583
Tiền	111		75.294.640.383	234.635.692.583
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	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	-	11.443.641.863
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.673.426.349.425	11.558.395.378.258
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	6.092.870.878.890	6.265.554.068.633
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.211.013.884.071	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	2.400.605.633.856	2.243.891.683.563
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	1.719.722.320.809	1.613.089.335.843
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6.1	966.420.197.147	1.890.367.973.672
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(1.717.206.565.348)	(1.769.611.541.347)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.8	1.952.435.981.073	1.497.094.931.759
Hàng tồn kho	141		1.968.406.697.350	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		19.250.511.541	13.410.354.828
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	19.250.511.541	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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.825.056.895.006	1.170.811.030.019
Các khoản phải thu dài hạn	210		21.966.552.937	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	21.966.552.937	145.771.292.140
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.244.142.888.824	543.897.872.842
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.204.170.581.841	503.785.100.855
Nguyên giá	222		2.218.642.702.391	1.474.368.230.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.014.472.120.550)	(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	39.972.306.983	40.112.771.987
Nguyên giá	228		60.417.025.806	60.417.025.806
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(20.444.718.823)	(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		38.167.494.249	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	38.167.494.249	37.455.839.317
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		404.746.913.861	381.441.808.163
Đầu tư vào công ty con	251	5.13.2	747.436.541.631	720.102.995.795
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.13.2	91.000.000.000	91.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.13.2	35.042.400.000	39.227.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.13.2	(470.732.027.770)	(470.888.587.632)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.13.1	2.000.000.000	2.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		116.033.045.135	62.244.217.557
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	113.068.350.135	59.252.412.557
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.16.2	2.964.695.000	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		14.545.464.377.428	14.485.791.029.310

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		11.711.026.243.915	11.948.729.205.708
Nợ ngắn hạn	310		11.160.820.353.940	11.411.339.875.134
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	3.982.470.918.405	3.964.256.936.464
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	2.166.273.873.449	2.043.052.501.708
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16.1	38.255.790.207	202.964.690.897
Phải trả người lao động	314		371.896.514.755	412.408.903.144
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	690.657.567.798	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	394.273.042.967	212.919.867.460
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	3.481.562.352.943	3.718.294.474.469
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.20.1	35.430.293.416	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		550.205.889.975	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	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	174.205.889.975	161.389.330.574
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.834.438.133.513	2.537.061.823.602
Vốn chủ sở hữu	410	5.21	2.834.438.133.513	2.537.061.823.602
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		(1.190.812.120.625)	(1.488.188.430.536)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.488.188.430.536)	(2.401.442.965.897)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		297.376.309.911	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		14.545.464.377.428	14.485.791.029.310

nguyễn hồng đức *lê thị thu trang*

NGUYỄN HỒNG ĐỨC
Người lập biểu

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng



LÊ VIẾT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.450.632.632.744	3.606.560.609.729
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	1.450.632.632.744	3.606.560.609.729
Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.373.040.731.307	3.546.166.599.551
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		77.591.901.437	60.394.010.178
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	279.988.572.226	221.643.758.964
Chi phí tài chính	22	6.4	187.831.179.135	180.780.519.354
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		186.563.375.806	196.379.631.452
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	44.309.660.593	(254.143.981.119)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		125.439.633.935	355.401.230.907
Thu nhập khác	31	6.6	177.279.014.370	547.262.885.723
Chi phí khác	32	6.7	5.315.228.394	5.582.506.528
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	40		171.963.785.976	541.680.379.195
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		297.403.419.911	897.081.610.102
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.16	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.16	27.110.000	104.560.020
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		297.376.309.911	896.977.050.082

 

NGUYỄN HỒNG ĐỨC
Người lập biểu

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng



LÊ VIẾT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
Lợi nhuận trước thuế	01	297.403.419.911	897.081.610.102
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	89.403.137.136	84.088.024.764
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03	(76.628.426.952)	(369.739.928.130)
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	212.709.729	166.578.264
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(235.067.429.728)	(689.815.461.870)
Chi phí lãi vay	06	187.722.042.474	196.379.631.452
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	263.045.452.570	118.160.454.582
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	1.184.905.228.685	421.526.066.308
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(455.341.049.314)	(25.686.925.305)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(10.535.284.748)	(190.090.889.979)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(59.656.094.291)	29.522.354.692
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(155.685.778.610)	(201.117.760.742)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20	766.732.474.292	152.313.299.556
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(808.481.442.372)	(9.235.180.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	19.275.013.091	45.319.350.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(11.560.000.000)	(138.402.551.716)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	11.937.066.618	8.236.164.384
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(115.488.500)	(1.253.232.750)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	23.920.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	116.543.960	180.653.724.823
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(788.828.307.203)	109.238.274.741
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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	2.035.012.039.201	1.537.707.232.956
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.172.252.516.224)	(1.833.377.560.881)
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	(137.240.477.023)	(295.670.327.925)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(159.336.309.934)	(34.118.753.628)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	234.635.692.583	281.535.495.972
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(4.742.266)	93.205.700
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	75.294.640.383	247.509.948.044

NGUYỄN HỒNG ĐỨC
Người lập biểu

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng



LÊ VIỆT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

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 30 tháng 06 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 kỳ, 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 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 1.190.812.120.625 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.488.188.430.536 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 kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 vẫn được Ban Tổng Giám đốc lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục vì các lý do 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

(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 phát hành báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 CP Nhà Hòa Bình	Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản	99,96%	99,96%	99,96%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	97,97%	97,97%	97,97%
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	74,58%	74,58%	74,58%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	75,00%	75,00%	75,00%
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Thiết kế, xây dựng và cung cấp dịch vụ giám định kỹ thuật, quản lý xây dựng và quản lý dự án	100,00%	100,00%	100,00%

CÔNG TY 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty TNHH 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	98,59%	98,59%	98,59%

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 CP 479 Hòa Bình	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	35,25%	35,25%	35,25%
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech (*)	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng	25,53%	25,53%	25,53%

(*) 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	14,27%	14,27%	14,27%
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 giữa niên độ

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.8 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 1.012 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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

4.4 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 kỳ 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 kỳ tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 kỳ.

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

4.13 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 kỳ tài chính.

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

Dự phòng bảo hành công trình

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

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 kỳ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 Đồng Bắc	Công ty con
Công ty CP Interhouse LA	Công ty con (đến ngày 31/05/2025)
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 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 với các thành viên quản lý chủ chốt	Quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên với các thành viên quản lý chủ chốt

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	558.464.041	248.464.041
Tiền gửi ngân hàng	74.736.176.342	234.387.228.542
	75.294.640.383	234.635.692.583

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	83.906.885.620	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)	467.051.193.322	346.793.401.225
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	284.591.967.072	284.591.967.072
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	239.924.006.958	240.202.628.075
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư	190.705.059.137	214.331.283.284
Công ty CP Máy Xây dựng Matec	565.969.926.131	79.550.010.815
Công ty CP Vinhomes	134.775.756.235	177.184.539.798
Công ty CP Công viên Sài Gòn Silicon	129.030.269.163	129.030.269.163
Công ty TNHH Kajima Việt Nam	117.664.531.340	23.981.751.089
Công ty CP Bất động sản tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	116.037.157.342	122.429.651.632
Công ty TNHH Thành phố Aqua	102.497.044.161	171.107.561.174
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	97.282.096.574	144.089.515.115
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	23.995.818.283	224.463.119.282
Các khách hàng khác	3.539.047.417.552	4.013.391.485.289
	6.092.870.878.890	6.265.554.068.633
Dự phòng phải thu khó đòi	(916.144.084.587)	(892.158.044.111)
Giá trị thuần	5.176.726.794.303	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 tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 5.19).

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025 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	4.295.714.316	4.295.714.316
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	2.146.400.000	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 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 BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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	109.269.356.877	109.269.356.877
Chi nhánh Công ty TNHH Việt Nam Kandenko tại TP. Hồ Chí Minh	99.486.777.495	89.013.357.109
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng VinTech	66.258.002.933	56.123.049.028
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình	52.736.804.772	35.571.604.437
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Greenhouse Group	48.482.274.289	45.210.910.907
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	25.645.337.009	25.645.337.009
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	24.972.074.777	24.972.074.777
Công ty TNHH MTV Thương mại Sản xuất Mỹ Khang	19.281.388.212	19.281.388.212
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	13.694.817.215	13.694.817.215
Công ty CP BM Windows	9.034.831.472	2.997.055.456
Công ty CP Interhouse LA	6.537.613.036	-
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	-	19.141.886.051
Các nhà cung cấp khác	435.677.215.312	534.137.723.332
	1.211.013.884.071	1.315.103.857.894
Dự phòng các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	(154.380.696.546)	(154.380.696.547)
Giá trị thuần	1.056.633.187.525	1.160.723.161.348

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	429.436.704	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	173.379.795.756	60.000.014.613
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124.490.373.682	124.490.373.682
Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley	119.086.398.367	92.042.389.974
Công ty CP Capitaland - Hiền Đức	104.731.883.768	104.731.883.768
Công ty CP Thái - Holding	102.564.995.384	150.250.228.764
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	91.728.437.901	91.728.437.901
Các khách hàng khác	1.683.318.574.518	1.619.343.180.381
	2.400.605.633.856	2.243.891.683.563
Dự phòng phải thu khó đòi	(450.937.230.823)	(453.471.678.812)
Giá trị thuần	1.949.668.403.033	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).

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Nhà Hòa Bình (1)	677.587.591.514	628.695.011.083
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát (2)	622.207.097.168	586.569.804.363
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc (3)	278.601.500.037	262.358.678.890
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới (4)	36.259.358.059	34.379.573.630
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình (5)	9.272.424.966	8.756.473.428
Bên khác		
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec (6)	86.714.429.449	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	1.750.047.228	1.637.364.433
Các đối tượng khác	530.290.681	530.290.681
	1.719.722.320.809	1.613.089.335.843
Dự phòng phải thu khó đòi	(80.864.684.721)	(80.864.684.721)
Giá trị thuần	1.638.857.636.088	1.532.224.651.122

- (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 10%/năm.
- (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 9 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 10,5% đến 11%/năm.
- (6) Công ty Cổ phần Máy Xây Dựng Matec vay Công ty theo các hợp đồng vay tín chấp trong 2023, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.6 Các khoản phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.6.1 Phải thu ngắn hạn khác

Các đối tượng khác

- Tạm ứng cho nhân viên
- Thực hiện thỏa thuận về phát hành cổ phiếu cho đối tác
 - Để mua cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Pax International
 - Tạm ứng chi phí vật tư, hàng hóa công trình và công tác phí
- Tạm ứng cho Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Phải thu về chi hộ (i)
- Phải thu Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát liên quan dự án Thạch Bàn Lakeside (ii)
- Phải thu từ hoạt động thanh lý tài sản
- Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)
- Phải thu từ hoạt động bán các khoản phải thu (iv)
- Lãi chậm thanh toán
- Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay
- Cổ tức và lợi nhuận được chia
- Phải thu khác từ nhân viên
- Các khoản ký quỹ
- Các khoản phải thu khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	-	-	99.500.000.000	-
	-	-	138.451.358.600	-
	22.953.493.968	(8.410.184.995)	332.977.916.962	(82.266.753.480)
	-	-	120.000.000.000	-
	504.712.542.754	-	483.233.833.722	-
	67.206.743.241	(67.206.743.241)	67.206.743.241	(67.206.743.241)
	-	-	290.788.401.334	-
	39.644.815.071	-	39.637.315.070	-
	74.554.981.799	-	74.554.981.799	-
	209.555.432.459	(39.262.940.435)	147.144.983.758	(39.262.940.435)
	4.447.710.428	-	4.533.254.563	-
	2.694.833.301	-	2.694.833.301	-
	10.155.295.295	-	10.677.663.518	-
	7.180.328.748	-	29.074.988.470	-
	23.314.020.083	-	49.891.699.334	-
	966.420.197.147	(114.879.868.671)	1.890.367.973.672	(188.736.437.156)

(i) Công ty chi trả hộ thầu phụ các khoản tiền mua vật tư.

(ii) Khoản phải thu Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát ("TPC") theo thỏa thuận bù trừ công nợ trong năm 2021 giữa các bên: Công ty CP Tập đoàn Mik Group Việt Nam, Công ty TNHH Bất động sản Thạch Bàn Lakeside, Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát và Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình. Theo đó, TPC phải thanh toán cho Công ty số tiền 67.206.743.241 VND.

(iii) Khoản phải thu ông Phạm Diệu theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 49/2024/HĐ-HBC.JHE ngày 25/06/2024.

(iv) Khoản phải thu Công ty CP Mua bán và Quản lý Tài sản Sài Gòn theo hợp đồng mua bán nợ số 3011A/2023/HBC-247 ngày 30/11/2023 và phụ lục hợp đồng số 1 ngày 30/11/2023 và khoản phải thu số 3011C/2023/HBC-247 ngày 30/11/2023 và phụ lục hợp đồng số 1 ngày 30/11/2023 với tổng giá trị phải thu từ bán nợ là 156.426.087.785 VND, giá trị khoản nợ gốc được bán 173.040.566.692 VND.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.6.2 Phải thu dài hạn khác

	30/06/2025		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	21.966.552.937	-	20.444.353.952	-
	21.966.552.937	-	145.771.292.140	-

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

	30/06/2025		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	-	-	120.000.000.000	-
Bà Phạm Thị Quốc Hương (*)	-	-	386.385.063.700	(12.600.000.000)
Ông Lê Viết Hiếu	622.527.129	-	772.822.749	-
Ông Lê Văn Nam	2.750.000.000	(2.750.000.000)	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 Cổ phần 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 TMS	53.220.274.280	-	-	-
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	31.040.445.845	-	-	-



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

	30/06/2025		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 CP Cơ Khí Nhôm kính Anh Việt	22.398.527.727	-	22.332.104.466	-
Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	1.022.342.175	-	1.307.154.614	-
Công ty CP Interhouse LA	277.811.351	-	-	-
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	-	-	290.788.401.334	-
Các khoản phải thu khác	722.465.906.114	(44.923.125.430)	1.056.265.834.347	(106.179.693.915)
	988.386.750.084	(114.879.868.671)	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, thể 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 kỳ, bà Phạm Thị Quốc Hương đã thanh toán hết khoản nợ này.

5.7 Nợ quá hạn

	30/06/2025		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	182.636.665.903	6.849.023.895	182.636.665.903	6.849.023.895
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	121.888.827.177	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	-	112.472.954.437	-
Các khách hàng khác	2.214.174.064.263	1.106.907.294.824	1.354.672.401.456	193.272.152.571
	2.832.125.944.096	1.114.919.378.748	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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Các khoản nợ quá hạn nêu trên đã được Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ. 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:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(1.769.611.541.347)	(2.173.615.723.793)
Hoàn nhập trong kỳ	52.404.975.999	450.244.389.039
Số dư cuối kỳ	(1.717.206.565.348)	(1.723.371.334.754)

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.8 Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	942.729.770.379	-	679.858.672.532	-
Công cụ dụng cụ	18.448.567.496	-	15.862.072.292	-
Chi phí sản xuất dở dang (*)	528.905.069.430	(15.970.716.277)	517.464.838.961	(15.970.716.277)
Hàng hóa	478.323.290.045	-	299.880.064.251	-
	1.968.406.697.350	(15.970.716.277)	1.513.065.648.036	(15.970.716.277)

(*) Chi phí sản xuất dở dang gồm

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản (**)	156.290.487.842	-	156.201.415.402	-
Xây lắp	372.614.581.588	(15.970.716.277)	361.263.423.559	(15.970.716.277)
	528.905.069.430	(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:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Số đầu kỳ	(15.970.716.277)	(31.835.167.147)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	(15.970.716.277)	(31.835.167.147)

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn**5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	5.507.402.932	582.059.887
Công cụ, dụng cụ	5.885.844.455	7.516.623.031
Phí bảo lãnh ngân hàng	-	2.281.669.704
Phần mềm	918.950.552	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.938.313.602	3.030.002.206
	19.250.511.541	13.410.354.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	56.795.634.191	539.078.550
Tiền thuê đất (*)	50.241.363.554	50.859.361.868
Phí bảo lãnh ngân hàng	2.750.500.309	4.379.392.514
Chi phí mua bảo hiểm	2.915.557.798	2.799.589.172
Chi phí trả trước dài hạn khác	365.294.283	674.990.453
	113.068.350.135	59.252.412.557

(*) Đây là tiền thuê lô đất có diện tích 24.512 m² tại Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.10 Tài sản cố định hữu hình					
	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	5.124.410.448	1.397.149.828.172	56.417.175.147	15.676.816.485	1.474.368.230.252
Mua sắm trong kỳ	-	803.148.399.240	-	4.621.388.200	807.769.787.440
Giảm do thanh lý	-	(63.495.315.301)	-	-	(63.495.315.301)
Phân loại lại	-	(67.717.273)	33.750.000	33.967.273	-
Tại ngày 30/06/2025	5.124.410.448	2.136.735.194.838	56.450.925.147	20.332.171.958	2.218.642.702.391
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 kỳ	95.359.206	86.723.174.670	1.995.388.871	448.749.385	89.262.672.132
Giảm do thanh lý	-	(45.373.680.979)	-	-	(45.373.680.979)
Phân loại lại	-	292.524.965	(190.166.781)	(102.358.184)	-
Tại ngày 30/06/2025	4.612.578.145	943.781.097.372	50.578.036.972	15.500.408.061	1.014.472.120.550
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 30/06/2025	511.832.303	1.192.954.097.466	5.872.888.175	4.831.763.897	1.204.170.581.841

- Nguyên giá tài sản cố định tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 400.622.592.401 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 343.413.491.341 VND).
- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 93.508.522.877 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.11	Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản vô hình khác VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	39.790.252.840	19.410.767.608	1.216.005.358	60.417.025.806	
Tăng trong kỳ	-	19.410.767.608	1.216.005.358	60.417.025.806	
Tại ngày 30/06/2025	39.790.252.840	19.088.248.461	1.216.005.358	20.304.253.819	
Giá trị hao mòn lũy kế	-	140.465.004	-	140.465.004	
Tại ngày 01/01/2025	-	19.228.713.465	1.216.005.358	20.444.718.823	
Khấu hao trong kỳ	-				
Tại ngày 30/06/2025	-	322.519.147	-	40.112.771.987	
Giá trị còn lại	39.790.252.840	182.054.143	-	39.972.306.983	
Tại ngày 01/01/2025	39.790.252.840		-		

- Tài sản cố định vô hình có nguyên giá 19.222.122.966 VND đã được khấu hao hết tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 nhưng vẫn còn sử dụng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 19.222.122.966 VND).

- Tài sản cố định vô hình có 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Số dư tại ngày 01/01/2025 VND	Phát sinh trong kỳ VND	Kết chuyển tài sản cố định VND	Số dư tại ngày 30/06/2025 VND
37.455.839.317	711.654.932	-	38.167.494.249
37.455.839.317	711.654.932	-	38.167.494.249

Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình

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 thuế 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

30/06/2025		01/01/2025	
Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
-	-	11.443.641.863	11.443.641.863
2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
2.000.000.000	2.000.000.000	13.443.641.863	13.443.641.863

Tiền gửi có kỳ hạn
Trái phiếu dài hạn (*)

(*) 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.13.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
(a)	747.436.541.631	720.102.995.795
(b)	91.000.000.000	91.000.000.000
(c)	35.042.400.000	39.227.400.000
	(470.732.027.770)	(470.888.587.631)
	402.746.913.861	379.441.808.164

Đầu tư vào công ty con
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Dự phòng giảm giá đầu tư

(a) Đầu tư vào công ty con

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý 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	34.018.057.336	-	(*)	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	(516.927.658)	(*)	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	3.123.045.244	(3.123.045.244)	(*)	3.007.556.744 (3.007.556.744) (*)
	747.436.541.631	(453.439.972.902)		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 GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	30/06/2025			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	(3.654.654.868)	(*)	6.000.000.000	(3.657.314.276)	(*)
	91.000.000.000	(3.654.654.868)		91.000.000.000	(3.657.314.276)	

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025			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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Thông tin về các công ty con, liên kết và đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 06 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	51,00%	51,00%	Đang hoạt động	Cho thuê, quản lý tòa nhà văn phòng
Công ty TNHH MTV Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Đang hoạt động	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình
Công ty liên kết					
Công ty CP 479 Hòa Bình	Nghệ An	35,25%	35,25%	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	14,27%	14,27%	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

11/11/2025 10:00 AM

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(470.888.587.632)	(522.250.725.133)
Trích lập trong kỳ	(300.714.265)	16.963.649.426
Hoàn nhập trong kỳ	457.274.127	-
Số dư cuối kỳ	(470.732.027.770)	(505.287.075.707)

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025		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	262.302.721	262.302.721	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	6.643.571.936	6.643.571.936	6.465.209.125	6.465.209.125
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	11.707.359.994	11.707.359.994	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	1.099.862.881	1.099.862.881	820.699.245	820.699.245
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	2.468.542.683	2.468.542.683	3.468.542.683	3.468.542.683
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 CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	31.163.522.720	31.163.522.720	36.538.762.720	36.538.762.720
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	63.542.505.888	63.542.505.888	44.393.216.368	44.393.216.368
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	34.337.004.075	34.337.004.075	39.842.624.314	39.842.624.314
Công ty CP Interhouse LA	24.027.172.144	24.027.172.144	-	-
Công Ty Cổ Phần Gamuda Land (HCMC)	145.227.933.023	145.227.933.023	118.366.585.100	118.366.585.100
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	81.604.945.298	81.604.945.298	20.081.972.187	20.081.972.187

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

	30/06/2025		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 Xây dựng và Thương mại Tam Quan	62.760.618.210	62.760.618.210	58.912.686.219	58.912.686.219
Công ty CP Thép và Vật tư Xây Dựng	62.214.406.301	62.214.406.301	59.339.990.260	59.339.990.260
Phải trả nhà cung cấp khác	3.315.763.568.157	3.315.763.568.157	3.494.913.505.758	3.494.913.505.758
	3.982.470.918.405	3.982.470.918.405	3.964.256.936.464	3.964.256.936.464

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tiên Phát Sanyo Homes	7.943.452.643	7.843.452.643
Các tổ chức khác		
Công ty CP Thái - Holding	232.441.519.665	278.815.206.275
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	109.568.655.669	109.568.655.669
Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley	87.247.158.074	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
Các khách hàng khác	1.463.730.584.528	1.180.937.061.415
	2.166.273.873.449	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 kỳ		30/06/2025
	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	195.418.071.708	139.716.290.879	304.928.165.692	30.206.196.895
Thuế thu nhập cá nhân	4.452.757.958	6.172.670.570	2.586.468.716	8.038.959.812
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	2.666.443.063	5.749.670.794	-
	202.964.690.897	148.558.404.512	313.267.305.202	38.255.790.207

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%.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	297.403.419.911	897.081.610.102
Điều chỉnh tăng/ (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	3.476.040.474	136.343.135
+ Các khoản điều chỉnh giảm	(34.382.915.057)	(435.928.964.190)
Thu nhập chịu thuế	266.496.545.328	461.288.989.047
Thu nhập miễn thuế	(138.146.600.793)	-
Thu nhập tính thuế	128.349.944.535	461.288.989.047
Lỗi kỳ trước chuyển sang	(128.349.944.535)	(461.288.989.047)
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 lỗ tính thuế chưa chắc chắn khả năng được sử dụng trong tương lai

Lỗ tính thuế chưa sử dụng

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ 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 lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 778.143.774.786 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.713.379.640.413 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 lỗ đến	Lỗ tính thuế VND	Đã chuyển lỗ đến 30/06/2025 VND	Số lỗ còn có thể chuyển đến 30/06/2025 VND
2022	2027	1.349.309.660.267	935.235.865.627	414.073.794.640
2023	2028	364.069.980.146	-	364.069.980.146
		1.713.379.640.413	935.235.865.627	778.143.774.786

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Đồng thời, 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 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ có tổng giá trị là 890.088.323.863 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2025
		VND	VND	VND
2021	2026	4.958.496.378	4.958.496.378	-
2022	2027	379.634.027.314	26.754.420.690	352.879.606.624
2023	2028	537.208.717.239	-	537.208.717.239
		921.801.240.931	31.712.917.068	890.088.323.863

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	14.823.475.000	14.959.025.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.964.695.000	2.991.805.000

5.16.3 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.110.000	110.178.353
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(5.618.333)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	27.110.000	104.560.020

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay	33.504.401.905	13.124.818.502
Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ	655.119.273.134	767.317.965.608
Chi phí trích trước khác	2.033.892.759	4.685.972.974
	690.657.567.798	785.128.757.084

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Trong đó, bên liên quan:

	30/06/2025 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	-	2.299.819.522
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	1.421.335.618	798.146.120
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình tại Hưng Yên	1.233.751.020	798.146.120
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	456.774.585	456.774.585
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	179.728.967	179.728.967
	9.939.380.165	11.180.405.289

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà (*)	243.455.821.643	107.437.324.626
Phải trả nhân viên về chi phí công trình	10.047.989.628	9.600.144.124
Bảo hiểm xã hội	57.908.540.541	47.119.875.979
Kinh phí công đoàn	8.967.900.375	8.092.770.375
Tiền trợ cấp thôi việc, thanh toán chế độ cho nhân viên	20.204.357.492	18.842.759.243
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	411.280.195	344.486.170
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	8.760.190.981	4.818.174.481
Quỹ học bổng	1.933.500.000	1.933.500.000
Phải trả khác	42.583.462.112	14.730.832.462
	394.273.042.967	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 5.7) và dự án NovaWorld Phan Thiết.

Trong đó, khoản phải trả bên liên quan:

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Bà Bùi Ngọc Mai	235.362.645	152.082.000
Ông Phạm Hồng Hà	6.142.217.178	-
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
	10.065.294.233	3.839.796.410

5.18.2 Nợ đã quá hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	102.219.321.664	107.437.324.626
Bảo hiểm xã hội	57.908.540.541	47.311.550.260
	160.127.862.205	154.748.874.886

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn**5.19.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn (1)	3.472.291.686.271	3.472.291.686.271	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	12.400.000.000	12.400.000.000	24.600.000.000	24.600.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(3.129.333.328)	(3.129.333.328)	(4.287.999.996)	(4.287.999.996)
	3.481.562.352.943	3.481.562.352.943	3.718.294.474.469	3.718.294.474.469

(1) Thông tin về các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025:

	Số dư 30/06/2025	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	12 tháng	Tín chấp
Bà Lê Thị Phương Uyên	1.100.000.000	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	0%/năm	05 tháng	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	1.797.519.829.394	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 07/04/2025 đến ngày 30/05/2026	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	1.296.706.764.667	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 16/04/2025 đến ngày 02/03/2026	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	247.588.201.825	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 28/06/2025 đến ngày 30/06/2026	Cổ phiếu, tiền gửi có kỳ hạn, Quyền sử dụng đất, Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	27.652.027.334	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 15/01/2026 đến ngày 19/03/2026	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Sở giao dịch	72.024.568.462	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	5,9% - 7,85%/năm	Từ ngày 22/07/2025 đến ngày 15/12/2025	không
Vay các đối tượng khác	22.700.294.589	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 9,2%/năm	Từ 6 tháng đến 12 tháng	Tín chấp
3.472.291.686.271					

(2) Thông tin về các khoản trái phiếu thường đến hạn trả tại ngày 30 tháng 06 năm 2025:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư 30/06/2025	Trái chủ	Mục đích	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	12.400.000.000	Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Bổ sung Ngân vốn lưu động	31/10/2025	Tiền gửi có kỳ hạn, máy móc thiết bị
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.129.333.328)				
	9.270.666.672				

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

5.19.2 Vay dài hạn

	30/06/2025		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 (*)	376.000.000.000	376.000.000.000	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	376.000.000.000	376.000.000.000

(*) Thông tin về khoản Trái phiếu thường:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư 30/06/2025	Trái chủ	Mục đích	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Chứng khoán ACB	376.000.000.000	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Bổ sung vốn lưu động	30/12/2026	Các khoản tương đương tiền, cổ phiếu của Công ty, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.481.562.352.943	3.597.982.474.465
Trong năm thứ hai	376.000.000.000	120.312.000.004
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	376.000.000.000
	3.857.562.352.943	4.094.294.474.469

5.19.4 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ vay quá hạn chưa thanh toán.

5.20 Dự phòng phải trả ngắn, dài hạn

5.20.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	35.430.293.416	72.313.743.908
	35.430.293.416	72.313.743.908

5.20.2 Dự phòng phải trả dài hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	159.382.414.975	146.430.305.574
Dự phòng trợ cấp thôi việc	14.823.475.000	14.959.025.000
	174.205.889.975	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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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	(2.401.442.965.897)	893.407.288.241
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu hoán đổi nợ	730.800.000.000	-	-	-	730.800.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	896.977.050.082	896.977.050.082
Giảm trong kỳ	-	(400.000.000)	-	-	(400.000.000)
Số dư 30/06/2024	3.472.132.700.000	458.569.112.981	94.548.441.157	(1.504.465.915.815)	2.520.784.338.323
Số dư 01/07/2024	3.472.132.700.000	458.569.112.981	94.548.441.157	(1.504.465.915.815)	2.520.784.338.323
Lãi trong kỳ	-	-	-	16.277.485.279	16.277.485.279
Số dư 31/12/2024	3.472.132.700.000	458.569.112.981	94.548.441.157	(1.488.188.430.536)	2.537.061.823.602
Số dư 01/01/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	94.548.441.157	(1.488.188.430.536)	2.537.061.823.602
Lãi trong kỳ	-	-	-	297.376.309.911	297.376.309.911
Số dư 30/06/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	94.548.441.157	(1.190.812.120.625)	2.834.438.133.513

ĐÃ KIỂM TRA VÀ CHẤM DẤU
HỌ TÊN: NGUYỄN VĂN AN
CHỨC VỤ: TỔNG GIÁM ĐỐC
CHỖ CHỮ KÝ: NGUYỄN VĂN AN

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đến ngày 30 tháng 06 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 VND.

Cổ đông	30/06/2025		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

	30/06/2025	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	30/06/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)	9.746,76	4.495,67

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Doanh thu thuần**

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	1.201.137.034.525	3.553.298.429.796
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	66.614.259.794	52.213.279.129
Doanh thu khác	182.881.338.425	1.048.900.804
	1.450.632.632.744	3.606.560.609.729

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

(*) Doanh thu hợp đồng xây dựng:		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ, trong đó:		1.201.137.034.525	3.553.298.429.796
- Doanh thu trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang còn thực hiện tại ngày cuối kỳ		1.180.699.847.892	3.460.015.708.686
- Doanh thu trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành		20.437.186.633	93.282.721.110
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến ngày kết thúc kỳ kế toán		16.693.920.520.950	11.547.902.206.291
Doanh thu các bên liên quan		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes		-	13.112.113.361
6.2 Giá vốn hàng bán		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng		1.103.809.428.719	3.486.534.677.741
Giá vốn cho thuê máy móc thiết bị		90.812.797.139	58.738.499.528
Giá vốn khác		178.418.505.449	893.422.282
		1.373.040.731.307	3.546.166.599.551
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay		95.767.450.166	86.101.076.427
Cổ tức, lãi vốn góp		138.146.600.793	-
Lãi chuyển nhượng đầu tư		-	94.780.000.000
Lãi chậm thanh toán		45.183.286.232	40.762.682.537
Doanh thu tài chính khác		891.235.035	-
		279.988.572.226	221.643.758.964
6.4 Chi phí tài chính		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Chi phí lãi vay		186.563.375.806	196.379.631.452
Chi phí phát hành trái phiếu		1.158.666.668	1.158.666.668
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng		(156.559.861)	(16.963.649.426)
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		212.709.729	166.578.264
Chi phí tài chính khác		52.986.793	39.292.396
		187.831.179.135	180.780.519.354

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	53.068.584.274	51.706.654.960
Chi phí khấu hao	1.479.695.115	1.435.011.481
Tiền thuê nhà, văn phòng	4.072.191.488	-
Chi phí tiếp khách	6.691.481.355	-
Chi phí dự phòng	(38.422.274.498)	(352.192.406.459)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.419.982.859	44.906.758.899
	44.309.660.593	(254.143.981.119)

6.6 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Thanh lý tài sản, vật tư, phế liệu	135.792.992.579	524.054.110.443
Phạt trả chậm	16.321.894.622	-
Thu từ mua bán nợ	-	13.628.974.465
Hoàn dự phòng bảo hành công trình	22.391.209.941	5.127.027.486
Thu nhập khác	2.772.917.228	4.452.773.329
	177.279.014.370	547.262.885.723

6.7 Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Các khoản phạt	4.547.572.570	3.625.682.009
Chi phí khác	767.655.824	1.956.824.519
	5.315.228.394	5.582.506.528

6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	671.362.643.759	2.630.232.813.426
Chi phí nhân công	324.235.257.306	540.419.959.114
Chi phí khấu hao tài sản cố định	89.403.137.136	84.088.024.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	157.611.379.488	141.742.416.872
Chi phí khác	7.759.699.231	74.851.452.498
	1.250.372.116.920	3.471.334.666.674

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	-	730.800.000.000
	-	730.800.000.000

7.2 Tiền thu từ đi vay

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.035.012.039.201	1.536.548.566.288
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	1.158.666.668
	2.035.012.039.201	1.537.707.232.956

7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.060.052.516.224	1.743.377.560.881
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	112.200.000.000	90.000.000.000
	2.172.252.516.224	1.833.377.560.881

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Nợ tiềm tàng

Tại ngày 30 tháng 06 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 Long Thạnh Mỹ, Quận 9, 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 kỳ tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2025 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	45.297.377.042	45.915.375.356
	51.477.360.182	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	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT	941.884.575	923.848.969
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực	908.281.760	890.874.804
Ông Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	941.884.575	923.848.969
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	-	413.681.222
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	-	594.986.623
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	517.144.989	507.055.513
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	-	342.514.426
Ông Lê Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc	153.792.409	132.494.889
Ông Huỳnh Tấn Quốc	Phó Tổng Giám đốc	242.243.805	-
Ông Phạm Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc	60.395.000	-
Ông Nguyễn Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	1.676.974.162	-
Bà Nguyễn Thị Kim Loan	Giám đốc tài chính	489.868.533	388.238.602
Bà Lê Thị Thu Trang	Kế toán trưởng	368.060.499	-
		6.300.530.307	5.117.544.017

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

Đối tượng liên quan	Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Ông Lê Viết Hải	Thu hồi tạm ứng	120.000.000.000	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đối tượng liên quan	Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Bà Bùi Ngọc Mai	Phí bảo lãnh tài sản	235.362.645	635.787.318
	Thanh toán phí bảo lãnh tài sản	152.082.000	483.705.318
Ông Lê Viết Hiếu	Thu hồi tạm ứng	150.295.620	-
Ông Phạm Hồng Hà	Mượn tiền	6.142.217.178	-
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 30 tháng 06 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 kỳ, Công ty có các giao dịch với các công ty liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty CP Nhà Hòa Bình	Chi cho vay	10.760.000.000	-
	Lãi phát sinh từ cho vay	38.132.580.131	35.564.554.823
	Đặt cọc thuê văn phòng	-	2.793.943.152
	Chi phí thuê văn phòng	-	31.666.466
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đi vay	-	75.100.000.000
	Trả tiền đi vay	9.237.000.000	84.000.000.000
	Lãi đi vay	2.930.514.571	2.023.667.326
	Ứng trước người bán	-	21.072.358.606
	Nhận cung cấp dịch vụ	13.982.701.500	-
	Cổ tức được chia	111.128.543.457	-
	Cần trừ công nợ	111.128.543.457	71.882.206
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Lãi đi vay	303.732.877	305.410.959
	Mua vật tư xây dựng	331.836.911	229.005.705
	Chi phí thầu phụ	-	153.362.244
	Nhận cung cấp dịch vụ thi công	107.576.205	-
	Chuyển nợ phải thu thành vốn đầu tư	27.218.057.336	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Công ty liên quan	Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	-	300.000.000
	Chi phí thiết kế	1.311.818.182	400.000.000
Công ty TNHH MTV Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Góp vốn	115.488.500	233.232.750
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Cho vay	35.637.292.805	32.258.321.903
	Nhận cung cấp dịch vụ	1.950.000.000	-
	Lãi cho vay	35.637.292.805	-
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	15.225.402.581
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới	Cho vay	1.879.784.429	1.712.689.202
	Lãi cho vay	1.879.784.429	-
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Cho vay	16.242.821.147	-
	Lãi cho vay	30.267.400.369	14.636.115.169
Công ty CP Interhouse LA	Mua vật tư	5.934.450.118	8.212.644.650
	Chi phí thầu phụ	-	81.363.753.716
	Cần trừ vật tư	340.434.513	-
	Chi phí lãi vay	2.508.277.776	-
	Khác	-	174.158.207
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Cho vay	515.951.538	466.845.342
	Phí tham dự	-	6.800.000
	Lãi cho vay	515.951.538	-
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	-	4.965.456.427
	Cho thuê văn phòng	-	240.495.600
Công ty CP 479 Hòa Bình	Chi phí thuê văn phòng	-	162.688.200
	Cung cấp dịch vụ	323.004.180	-
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	-	33.541.776.593
	Trích trước chi phí thi công	-	31.224.638.914
	Khác	-	403.727.006

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Công ty liên quan	Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech			
	Chi phí thầu phụ	-	1.227.101.824
	Khác	-	4.500.000

Số dư các khoản phải thu / (phải trả) với các công ty liên quan tại ngày 30 tháng 06 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 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

- Ngày 11 tháng 07 năm 2025, Công ty đã nhận được Bản án phúc thẩm số 168/2025/KDTM-PT của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, theo đó Công ty thắng kiện trong vụ tranh chấp hợp đồng với Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine.

Theo bản án, Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine phải bồi thường cho Công ty số tiền 461.453.468.723 VND. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên. Công ty sẽ ghi nhận khoản thu nhập này trong Báo cáo tài chính quý 3/2025.

- Kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2025, địa chỉ Trụ sở chính của Công ty được đổi từ 235 Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thành 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Ngoài các sự kiện đã nêu trên, không còn sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

NGUYỄN HỒNG ĐỨC
Người lập biểu

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng



LÊ VIỆT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025