

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý III năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
XÂY DỰNG HÒA BÌNH

MỤC LỤC

Mục	Nội dung	Trang
1	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01- 04
2	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
3	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06- 07
4	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 35



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	30/09/2022	01/01/2022
0	1	2	3	4	5
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16,973,832,420,934	14,877,336,619,108
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	584,684,662,717	734,365,822,818
1	Tiền	111		192,339,060,342	668,763,610,254
2	Các khoản tương đương tiền	112		392,345,602,375	65,602,212,564
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14,385,990,152	70,461,449,557
1	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.a	-	-
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.b1	14,385,990,152	70,461,449,557
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13,355,409,150,881	11,538,122,179,002
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3.a	6,164,692,148,606	5,355,849,685,430
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		627,481,333,816	373,797,884,511
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		5,116,092,939,835	4,735,455,590,691
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		79,182,057,499	57,433,787,734
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4.a	1,782,796,693,777	1,384,812,506,685
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(414,836,022,651)	(369,227,276,049)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.5	-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	5.6	2,792,843,822,507	2,392,129,225,702
1	Hàng tồn kho	141		2,823,126,806,368	2,419,451,587,250
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(30,282,983,861)	(27,322,361,548)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		226,508,794,676	142,257,942,029
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11.a	138,926,552,888	66,220,280,712
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		85,067,351,577	71,624,116,629
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2,514,890,211	4,413,544,688
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155	5.12	-	-



STT	TÀI SẢN	Mã số	Notes	30/09/2022	01/01/2022
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,709,459,983,700	1,699,283,907,573
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		122,548,521,726	82,973,226,833
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3.b	358,453,912	358,453,912
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		49,800,000,000	20,000,000,000
6	Phải thu dài hạn khác	216	5.4.b	72,390,067,814	62,614,772,921
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		931,239,348,000	964,046,749,728
1	Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	874,629,271,860	904,236,317,605
	- Nguyên giá	222		2,142,108,786,705	2,047,485,973,726
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,267,479,514,845)	(1,143,249,656,121)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		6,033,600,000	6,599,250,000
	- Nguyên giá	225		7,542,000,000	7,542,000,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1,508,400,000)	(942,750,000)
3	Tài sản cố định vô hình	227	5.9	50,576,476,140	53,211,182,123
	- Nguyên giá	228		73,455,831,869	72,815,142,869
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22,879,355,729)	(19,603,960,746)
III.	Bất động sản đầu tư	230	5.10	10,474,235,382	10,960,148,577
	- Nguyên giá	231		12,926,425,717	12,926,425,717
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2,452,190,335)	(1,966,277,140)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7	50,936,435,350	38,334,908,370
1	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài	241		-	-
2	- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		50,936,435,350	38,334,908,370
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		185,388,564,751	194,035,110,973
1	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.b3	159,428,221,567	151,967,096,137
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2.b3	40,427,400,000	62,893,660,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2.b3	(16,467,056,816)	(22,825,645,164)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2.b2	2,000,000,000	2,000,000,000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		408,872,878,491	408,933,763,092
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11.b	348,601,764,041	331,381,915,167
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		40,383,711,817	53,494,921,838
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268	5.12	-	-
5	Lợi thế thương mại	269		19,887,402,633	24,056,926,087
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		18,683,292,404,633	16,576,620,526,681

98
 TỶ
 HẠN
 TÀI D
 BỊN
 D

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Notes	30/09/2022	-
A.	NỢ PHẢI TRẢ	300		14,913,143,361,917	12,520,092,758,196
I.	Nợ ngắn hạn	310		13,331,967,535,127	11,644,462,841,170
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14.a	4,302,341,116,514	3,649,112,055,933
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,867,333,517,625	1,184,652,213,426
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.15	44,739,734,899	126,383,971,872
4	Phải trả người lao động	314		400,514,406,207	424,720,618,097
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16.a	961,968,700,291	1,023,853,168,027
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18.a	29,559,027,348	14,066,678,299
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17.a	226,247,198,688	518,101,563,203
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13.a	5,496,118,368,852	4,699,157,027,452
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.20.a	144,626,713	147,500,087
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3,000,837,990	4,268,044,774
13	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		1,581,175,826,789	875,629,917,026
1	Phải trả người bán dài hạn	331	5.14.b	-	-
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3	Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16.b	-	-
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18.b	-	-
7	Phải trả dài hạn khác	337	5.17.b	45,609,937,879	36,792,552,009
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13.b	1,069,993,024,546	398,467,650,604
9	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10	Cổ phiếu ưu đãi	340	5.19	-	-
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		220,496,237,017	217,597,450,994
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.20.b	245,076,627,347	222,772,263,419
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Notes	30/09/2022	01/01/2022
B.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,770,149,042,716	4,056,527,768,485
I.	Vốn chủ sở hữu	410	5.21.a	3,770,149,042,716	4,056,527,768,485
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2,628,417,700,000	2,424,157,840,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	5.21.b	2,628,417,700,000	2,424,157,840,000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		346,669,112,981	346,669,112,981
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	5.21.g	56,445,099	56,445,099
8	Quỹ đầu tư phát triển	418	5.21.f	96,832,479,438	96,832,479,438
9	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11	Lợi nhuận chưa phân phối	421	5.21.a	622,330,952,785	793,007,867,838
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		566,654,169,304	700,162,930,959
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		55,676,783,481	92,844,936,879
12	Nguồn vốn đầu tư XDCCB	422		-	-
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		75,842,352,413	395,804,023,129
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1	Nguồn kinh phí	431		-	-
2	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		18,683,292,404,633	16,576,620,526,681

TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN SƠN NAM



PHẠM QUỐC THẮNG



LÊ VIẾT HẢI



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	3,777,959,056,300	2,093,834,192,022	10,904,533,413,792	7,538,543,870,299
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	6.2	27,511,573	(1,760,160,333)	-	(2,999,709,368)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.3	3,777,986,567,873	2,092,074,031,689	10,904,533,413,792	7,535,544,160,931
Giá vốn hàng bán	11	6.4	3,495,397,284,619	1,976,263,873,100	10,220,578,387,154	7,029,478,524,791
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		282,589,283,254	115,810,158,589	683,955,026,638	506,065,636,140
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	33,864,319,090	14,484,969,980	271,243,733,941	87,615,494,705
Chi phí tài chính	22	6.6	122,709,628,114	74,987,391,610	357,351,311,730	224,487,499,279
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		122,681,257,665	74,486,485,368	357,605,260,132	222,302,453,488
Phần lãi / lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1,748,528,592	(1,915,296,068)	7,461,125,430	(7,622,005,866)
Chi phí bán hàng	25	6.7a	9,756,172,959	6,843,936,116	24,848,373,321	26,336,411,685
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7b	153,454,656,311	34,596,404,420	443,792,887,548	230,578,607,302
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		32,281,673,552	11,952,100,355	136,667,313,410	104,656,606,714
Thu nhập khác	31	6.8	5,097,080,770	3,531,999,232	12,151,196,930	12,507,816,030
Chi phí khác	32	6.9	11,802,368,984	62,357,339	35,859,765,928	16,495,674,855
Lợi nhuận khác	40		(6,705,288,214)	3,469,641,893	(23,708,568,998)	(3,987,858,825)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25,576,385,338	15,421,742,248	112,958,744,412	100,668,747,889
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	9,456,808,794	1,336,815,240	35,776,093,940	19,407,491,590
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	10,635,577,265	8,850,812,254	15,933,054,432	7,933,765,211
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5,483,999,279	5,234,114,754	61,249,596,040	73,327,491,087
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6,276,674,584	13,989,156,478	63,584,600,860	80,523,941,317
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(792,675,304)	(8,755,041,724)	(2,335,004,819)	(7,196,450,230)

LẬP BẢNG

NGUYỄN SƠN NAM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHẠM QUỐC THẮNG



TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÊ VIỆT HẢI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	1		112,958,744,412	100,668,747,889
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2		167,353,291,389	168,136,689,794
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	3		64,512,271,121	(67,455,319,235)
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		117,399,619	(12,443,976)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(151,363,427,194)	(68,779,307,726)
Chi phí lãi vay	6		357,605,260,132	222,302,453,488
Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	8		551,183,539,479	354,860,820,234
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		(1,823,638,654,341)	171,299,743,076
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(435,049,814,385)	(443,753,031,373)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		974,025,376,315	1,053,366,901,115
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(103,749,715,227)	22,670,996,757
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(363,051,261,431)	(219,908,928,589)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(36,495,990,918)	(22,430,783,702)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(94,425,184,546)	(19,937,262,403)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1,331,201,705,053)	896,168,455,115
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(158,349,711,139)	(9,617,275,493)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		17,998,268,582	27,390,556,434
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(109,145,235,861)	(72,125,141,194)
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		113,672,425,501	13,669,989,125
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(194,520,000,000)	(2,000,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1,564,124,434
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10,987,196,453	18,576,047,235
Tiền thu hồi từ các cổ đông không kiểm soát	28		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(319,357,056,464)	(22,541,699,458)

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	32,385,700,000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	8,909,809,061,748	7,123,031,420,075
Tiền trả nợ gốc vay	34	(7,441,322,346,405)	(7,879,745,183,722)
Tiền 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	1,500,872,415,343	(756,713,763,647)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ			
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	734,365,822,818	244,043,296,394
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	5,186,072	(272,532)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	584,684,662,717	360,956,015,871

TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN SƠN NAM



PHẠM QUỐC THẮNG



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ VIẾT HẢI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn:

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 80/UBCK-GPNY ngày 22 tháng 11 năm 2006 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

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

Vào ngày 14 tháng 03 năm 2022, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 34 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng Vốn điều lệ lên 2,456,543,540,000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; kinh doanh bất động sản và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp:

- Danh sách các Công ty con:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỉ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất; và xây dựng nhà các loại	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	99.74%
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Kinh doanh các dự án bất động sản.	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TPHCM	84.78%
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TPHCM	99.32%
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Kinh doanh BĐS và quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	99.74%
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	99.96%
Công ty Cổ phần Okamura Việt Nam	Tư vấn quản lý và môi giới bất động sản	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	50.55%
Công ty TNHH MTV Pax Sky Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản.	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	99.96%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Oseven	Cung cấp dịch vụ xây dựng	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	99.96%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư xây dựng khu công nghiệp	Áp 7, xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An	97.97%
Công ty Cổ phần ĐT XD Hạ tầng Hòa Bình - Quảng Nam	Xây dựng nhà để ở, công trình cấp thoát nước, điện, đường bộ.	Cụm CN - TTCN Đại Nghĩa 1, xã Đại Nghĩa, huyện Bảo Lộc, tỉnh Quảng Nam.	95.97%
Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	61 Trương Định, Phường 1, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An, Việt Nam	97.59%

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỉ lệ sở hữu</i>
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; hoàn thiện công trình xây dựng; xây dựng công trình đường bộ; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; trang trí nội thất và kinh doanh BĐS	Tầng 8, tòa nhà San Nam, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	97.97%
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	97.30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái Tạo Hòa Bình	Bán lẻ vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, đồ điện gia dụng; lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước; dịch vụ quảng cáo; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	64.94%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Thôn Phú Hải 2, Xã Lộc Vĩnh, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế	93.90%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	439 Trần Hưng Đạo, phường 6, TP Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	97.53%
Công ty TNHH MTV HBIS	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống	Lô dịch vụ, đường số 2, Khu công nghiệp Hòa Bình, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An	97.97%
Công ty TNHH MTV Peace Solar	Đầu tư, xây dựng lắp đặt hệ thống pin năng lượng mặt trời	48 đường số 15, KDC Phú Mỹ, Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM, Việt Nam	64.94%
Công Ty TNHH Phát Triển Đầu Tư Hạ Tầng Trà Vinh	Thương mại dịch vụ và lắp ráp, sản xuất.	117/11 Bình Quới, Phường 27, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	88.17%
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất	Số 37/5A Khu phố 5 Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh	100%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng	Số 235 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	75.00%
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	37/8 Phan Văn Hớn Phường Tân Thới Nhất Quận 12 Tp.HCM	100%
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	101-102 Shwehinthar Condo -A, 6 1/2 Miles. Pyay Road, Hlaing Township, Yangon, Myanmar	100%

- Danh sách các Công ty liên doanh liên kết:

<i>Tên Công ty liên kết</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng, hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh; Xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối bán buôn & phân phối bán lẻ hàng hóa, dịch vụ thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng.	235/2 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	47.82%
Công ty CP Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Trang trí nội thất; sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm); san lấp mặt bằng và mua bán vật tư xây dựng	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	25.53%
Công ty Cổ phần Cơ khí & Nhôm kính Anh Việt	Thi công lắp đặt các công trình cầu đường	Số 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	49.10%
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình		Số 54, Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thủy, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An	49.25%

- Đầu tư dài hạn khác

<i>Tên Công ty</i>	<i>Hợp đồng/ Giấy chứng nhận Đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần du lịch Hòa Bình Việt Nam	Hợp đồng nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010	14.3%
Công ty Cổ phần Jesco Asia	Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ 3 số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân TPHCM cấp ngày 31/12/2014	3.23%
Công ty Cổ phần Tập đoàn TRV Holding	Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0110031804 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2022	10.00%
Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá	Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần ngày 18/08/2016 giữa Công ty Cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	10.24%

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng:

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

3.3. Hình thức kế toán áp dụng:

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Cơ sở hợp nhất

- Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.
- Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.
- Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và các chính sách kế toán được áp dụng một cách thống nhất.
- Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị này được loại trừ hoàn toàn.
- Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

4.2. Các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.3. Các khoản phải thu:

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.4. Hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.
- Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:
 - + Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, và hàng hóa khác: chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.
 - + Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí xây dựng chung có liên quan.
 - + Thành phẩm: giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được

4.5. Tài sản cố định và khấu hao:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: ghi nhận theo nguyên giá. Trong bảng cân đối kế toán, tài sản cố định được phản ánh theo 3 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại. Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí cải tạo và làm mới chủ yếu thì được ghi vào tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ: Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/05/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”.
- Từ ngày 01/06/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”.

4.6. Bất động sản đầu tư:

- Bất động sản đầu tư được thể hiện theo Nguyên giá Bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
- Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: phương pháp khấu hao được doanh nghiệp áp dụng là phương pháp đường thẳng.

4.7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại:

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

- Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.8. Các khoản đầu tư tài chính:

Đầu tư vào các công ty liên kết

- Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản trở vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4.9. Chi phí đi vay:

- Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.
- Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

4.10. Các khoản chi phí trả trước:

- Chi phí trả trước: chi phí trả trước được vốn hóa để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này
- Công cụ dụng cụ sử dụng cho việc xây dựng được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong khoảng thời gian từ 3 tháng đến 36 tháng theo phương pháp đường thẳng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất trong thời hạn 50 năm. Khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước:

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.12. Các khoản dự phòng phải trả:

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

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

4.13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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



4.14. Lãi trên cổ phiếu

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.15. Phân phối lợi nhuận

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ Dự phòng theo Điều lệ công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.
- Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

4.16. Ghi nhận doanh thu:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã thống nhất được với khách hàng.
- Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản

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



Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

4.17. Thuế:

Thuế thu nhập hiện hành

- Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.
- Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính hợp nhất.
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.
- Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.
- Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

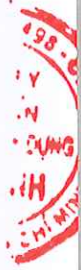
216
NG
PH
AN XA
4 B
PHO

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	30/09/2022	01/01/2022
5.1. Tiền		
- Tiền mặt	892,612,874	1,002,552,063
- Tiền gửi ngân hàng	191,446,447,468	667,761,058,191
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng)	392,345,602,375	65,602,212,564
Cộng	584,684,662,717	734,365,822,818
5.2. Các khoản đầu tư tài chính		
a. Chứng khoán kinh doanh: Không phát sinh		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	14,385,990,152	14,385,990,152
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	11,185,990,152	11,185,990,152
- Các khoản đầu tư khác	3,200,000,000	3,200,000,000
b2. Dài hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn	2,000,000,000	2,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn	2,000,000,000	2,000,000,000
Cộng	16,385,990,152	16,385,990,152
b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào cty liên doanh, liên kết		
- Đầu tư vào cty liên doanh, liên kết	159,428,221,567	159,428,221,567
- Đầu tư vào đơn vị khác	40,427,400,000	40,427,400,000
Cộng	199,855,621,567	199,855,621,567
	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác		
- Đầu tư vào đơn vị khác	(16,467,056,816)	(16,467,056,816)
- Đầu tư vào đơn vị khác	23,960,343,184	23,960,343,184
Cộng	183,388,564,751	183,388,564,751
	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác		
- Đầu tư vào đơn vị khác	62,893,660,000	62,893,660,000
- Đầu tư vào đơn vị khác	(22,825,645,164)	(22,825,645,164)
Cộng	214,860,756,137	214,860,756,137
	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác		
- Đầu tư vào đơn vị khác	151,967,096,137	151,967,096,137
- Đầu tư vào đơn vị khác	(22,825,645,164)	(22,825,645,164)
Cộng	192,035,110,973	192,035,110,973



* Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết		
- Công ty CP kỹ thuật Jesco Hòa Bình		
+ Vốn góp	34,137,980,696	30,595,232,693
+ Lãi(lỗ) lũy kế	34,842,520,000	34,842,520,000
	(704,539,304)	(4,247,287,307)
- Công ty Cổ phần Cơ khí & Nhóm kinh Anh Việt	23,611,922,064	23,272,700,683
+ Vốn góp	19,560,000,000	19,560,000,000
+ Lãi(lỗ) lũy kế	4,051,922,064	3,712,700,683
- Công ty CP Trang Trí nội thất Onwa Tech	4,741,106,371	5,724,851,138
+ Vốn góp	10,000,000,000	10,000,000,000
+ Lãi(lỗ) lũy kế	(5,258,893,629)	(4,275,148,862)
- Công ty CP 479 Hòa Bình	96,937,212,436	92,374,311,623
+ Vốn góp	85,000,000,000	85,000,000,000
+ Lãi(lỗ) lũy kế	11,937,212,436	7,374,311,623
Cộng	159,428,221,567	151,967,096,137
* Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty Vĩnh Tiến - Dự án Bình An Plaza	-	23,666,260,000
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	13,637,400,000	13,637,400,000
Công ty cổ phần du lịch Hòa Bình	21,405,000,000	21,405,000,000
Công ty Cổ phần Jesco Asia	4,185,000,000	4,185,000,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn TRV Holding	1,200,000,000	-
Cộng	40,427,400,000	62,893,660,000
* Phần lập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty Vĩnh Tiến - Dự án Bình An Plaza	-	01/01/2022
Công ty Sài Gòn Rạch Giá	(11,154,757,396)	(11,833,130,000)
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Hòa Bình Việt Nam	(5,312,299,420)	(10,755,275,990)
Cộng	(16,467,056,816)	(22,825,645,164)
Đầu tư thuần	23,960,343,184	40,068,014,836
5.3. Phải thu của khách hàng	30/09/2022	01/01/2022
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	6,164,692,148,606	5,355,849,685,430
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	358,453,912	358,453,912
Cộng	6,165,050,602,518	5,356,208,139,342



5.4. Phải thu khác

a. Ngắn hạn

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	Giá trị	Dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	231,603,769,943	-
- Tạm ứng cho nhân viên	175,962,301,268	-
- Phải thu bên liên quan	3,749,000,046	-
- Phải thu khác	1,371,481,622,520	-
Cộng	1,782,796,693,777	1,384,812,506,685

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	Giá trị	Dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	414,690,809,898	-
- Tạm ứng cho nhân viên	426,401,758,558	-
- Phải thu bên liên quan	41,097,421,984	-
- Phải thu khác	502,622,516,245	-
Cộng	1,384,812,506,685	1,384,812,506,685

b. Dài hạn

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	Giá trị	Dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	70,981,602,203	-
- Phải thu khác	1,408,465,611	-
Cộng	72,390,067,814	62,614,772,921

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	Giá trị	Dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	61,206,307,310	-
- Phải thu khác	1,408,465,611	-
Cộng	62,614,772,921	62,614,772,921

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

5.6. Hàng tồn kho

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu xây dựng	853,558,782,135	(2,441,788,805)
- Thành phẩm	23,772,811,078	(21,966,775,160)
- Hàng hóa	6,848,023,577	(771,023,654)
- Hàng hoá bất động sản	225,699,868,871	-
- Hàng gửi đi bán	174,419,843	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ	1,676,302,073,357	(5,103,396,242)
- Công cụ dụng cụ	36,770,827,507	-
Cộng	2,823,126,806,368	(30,282,983,861)

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu xây dựng	427,791,681,858	(2,441,788,805)
- Thành phẩm	3,060,702,652	(21,966,775,160)
- Hàng hóa	6,739,352,010	(771,023,654)
- Hàng hoá bất động sản	246,830,812,238	-
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ	1,731,345,628,229	(2,142,773,929)
- Công cụ dụng cụ	3,683,410,263	-
Cộng	2,419,451,587,250	(27,322,361,548)



Chi tiết số dư hàng hóa bất động sản tại ngày 30/09/2022:

Quyền sử dụng đất tại	Diện tích (m2)	Giá gốc (VNĐ)	Dự phòng (VNĐ)	Giá trị hợp lý
Lô đất tại Long Thới	29,698	64,233,479,579	-	64,233,479,579
Lô đất tại Nhơn Đức	5,730	6,326,474,150	-	6,326,474,150
Lô đất tại Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM	7,219	120,159,715,991	-	120,159,715,991
Cộng	42,647	190,719,669,720	-	190,719,669,720
Căn hộ chung cư	Số căn hộ	Giá gốc (VNĐ)	Dự phòng (VNĐ)	Giá trị hợp lý
Căn hộ Lerman	3 Căn (504.5 m2)	34,980,199,151	-	34,980,199,151
Cộng		34,980,199,151	-	34,980,199,151
Tổng cộng		225,699,868,871	-	225,699,868,871

5.7. Tài sản dở dang dài hạn

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

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Xây dựng cơ bản	50,936,435,350	50,936,435,350	38,334,908,370	38,334,908,370
Cộng	50,936,435,350	50,936,435,350	38,334,908,370	38,334,908,370

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư tại ngày 01/01/2022	95,869,477,772	1,856,580,144,416	73,403,568,143	21,632,783,395	2,047,485,973,726
- Mua trong năm	-	142,821,994,988	1,858,358,999	699,353,181	145,379,707,168
- Đầu tư XDCB hoàn thành	474,018,784	-	-	-	474,018,784
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(50,680,674,791)	(260,077,273)	(290,160,909)	(51,230,912,973)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2022	96,343,496,556	1,948,721,464,613	75,001,849,869	22,041,975,667	2,142,108,786,705
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2022	(39,750,132,197)	(1,042,476,502,241)	(42,663,686,641)	(18,359,335,041)	(1,143,249,656,121)
- Khấu hao trong năm	(3,615,568,178)	(153,030,269,853)	(5,461,660,055)	(1,309,817,527)	(163,417,315,613)
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	38,884,926,459	78,949,392	223,581,038	39,187,456,889
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2022	(43,365,700,375)	(1,156,621,845,635)	(48,046,397,304)	(19,445,571,530)	(1,267,479,514,845)
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
Số dư tại ngày 01/01/2022	56,119,345,575	814,103,642,175	30,739,881,502	3,273,448,352	904,236,317,605
Số dư tại ngày 30/09/2022	52,977,796,181	792,099,618,978	26,955,452,565	2,596,404,136	874,629,271,859



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư tại ngày 01/01/2022	95,869,477,772	1,856,580,144,416	73,403,568,143	21,632,783,395	2,047,485,973,726
- Mua trong năm	-	142,821,994,988	1,858,358,999	699,353,181	145,379,707,168
- Đầu tư XDCB hoàn thành	474,018,784	-	-	-	474,018,784
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(50,680,674,791)	(260,077,273)	(290,160,909)	(51,230,912,973)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2022	96,343,496,556	1,948,721,464,613	75,001,849,869	22,041,975,667	2,142,108,786,705
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2022	(39,750,132,197)	(1,042,476,502,241)	(42,663,686,641)	(18,359,335,041)	(1,143,249,656,121)
- Khấu hao trong năm	(3,615,568,178)	(153,030,269,853)	(5,461,660,055)	(1,309,817,527)	(163,417,315,613)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	38,884,926,459	78,949,392	223,581,038	39,187,456,889
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2022	(43,365,700,375)	(1,156,621,845,635)	(48,046,397,304)	(19,445,571,530)	(1,267,479,514,845)
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
Số dư tại ngày 01/01/2022	56,119,345,575	814,103,642,175	30,739,881,502	3,273,448,352	904,236,317,605
Số dư tại ngày 30/09/2022	52,977,796,181	792,099,618,978	26,955,452,565	2,596,404,136	874,629,271,859

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư tại ngày 01/01/2022	42,297,185,783	29,301,951,728	-	1,216,005,358	72,815,142,869
- Mua trong năm	-	1,120,689,000	-	-	1,120,689,000
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(480,000,000)	-	-	(480,000,000)
Số dư tại ngày 30/09/2022	42,297,185,783	29,942,640,728	-	1,216,005,358	73,455,831,869
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2022	-	(18,387,955,388)	-	(1,216,005,358)	(19,603,960,746)
- Khấu hao trong năm	-	(3,450,062,581)	-	-	(3,450,062,581)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	174,667,598	-	-	174,667,598
Số dư tại ngày 30/09/2022	-	(21,663,350,371)	-	(1,216,005,358)	(22,879,355,729)
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
Số dư tại ngày 01/01/2022	42,297,185,783	10,913,996,340	-	-	53,211,182,123
Số dư tại ngày 30/09/2022	42,297,185,783	8,279,290,357	-	-	50,576,476,140

0302
CỔ
CỔ
ÁP Đ
H
3.3.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

	30/09/2022	01/01/2022		
5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư	12,926,425,717	12,926,425,717		
- Nguyên giá	(2,452,190,335)	(1,966,277,140)		
- Giá trị hao mòn lũy kế	10,474,235,382	10,960,148,577		
Cộng				
5.11. Chi phí trả trước	30/09/2022	01/01/2022		
a. Ngắn hạn				
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	95,897,326,872	53,738,245,085		
- Các khoản khác	43,029,226,016	12,482,035,627		
Cộng	138,926,552,888	66,220,280,712		
b. Dài hạn	30/09/2022	01/01/2022		
- Tiền thuê đất trả trước	44,039,986,156	104,663,893,671		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	77,508,502,721	36,341,536,396		
- Các khoản khác	227,053,275,165	190,376,485,100		
Cộng	348,601,764,042	331,381,915,167		
5.12. Tài sản khác: Không phát sinh				
5.13. Vay và nợ thuê tài chính				
a. Vay ngắn hạn	30/09/2022	01/01/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
	Tăng	Giảm		
	Trong kỳ	Giá trị		
Vay ngân hàng	5,492,894,546,371	5,492,894,546,371	4,695,933,204,971	4,695,933,204,971
Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam	2,263,814,238,815	2,263,814,238,815	-	2,033,462,855,145
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1,323,710,459,930	1,323,710,459,930	-	1,099,218,638,956

PHÓ
A B
PH
PH
PH

Vay ngắn hạn (tiếp)	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VPBank - CN HCM	158,622,020,108	158,622,020,108	-	49,938,127,222	208,560,147,330	208,560,147,330
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	536,022,973,765	536,022,973,765	261,649,975,225	-	274,372,998,540	274,372,998,540
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	205,049,680,283	205,049,680,283	-	86,694,973,578	291,744,653,861	291,744,653,861
Ngân hàng TMCP Quân Đội	156,167,893,935	156,167,893,935	46,199,455,192	-	109,968,438,743	109,968,438,743
Ngân hàng TNHH HSBC Việt Nam	-	-	-	91,195,507,535	91,195,507,535	91,195,507,535
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM	23,174,158,064	23,174,158,064	-	1,457,496,104	24,631,654,168	24,631,654,168
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	246,752,884,828	246,752,884,828	246,752,884,828	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank)	240,377,097,045	240,377,097,045	166,250,107,876	-	74,126,989,169	74,126,989,169
Ngân hàng TPBank	44,026,604,205	44,026,604,205	18,335,979,577	-	25,690,624,628	25,690,624,628
Ngân hàng An Bình	132,785,950,444	132,785,950,444	-	32,904,993,805	165,690,944,249	165,690,944,249
Ngân hàng Việt Nam Thương Tín - CN HCM (Vietbank)	-	-	-	6,009,688,415	6,009,688,415	6,009,688,415



Vay ngắn hạn (tiếp)	30/09/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng United Overseas Bank - CN HCM	49,727,012,359	49,727,012,359	-	209,118,548	49,936,130,907	49,936,130,907
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn	84,520,364,814	84,520,364,814	-	61,625,718,137	146,146,082,951	146,146,082,951
Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	4,820,893,867	4,820,893,867	3,887,732,087	-	933,161,780	933,161,780
- Ngân hàng Malayan Banking Berhad-Maybank	22,033,534,621	22,033,534,621	22,033,534,621	-	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	1,288,779,288	1,288,779,288	-	92,955,909,306	94,244,688,594	94,244,688,594
Vay khác (cá nhân, nhân viên ...)	3,223,822,481	3,223,822,481	-	-	3,223,822,481	3,223,822,481
Cộng	5,496,118,368,852	5,496,118,368,852	1,219,952,874,050	422,991,532,650	4,699,157,027,452	4,699,157,027,452

b. Vay dài hạn	30/09/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	17,868,945,580	17,868,945,580	-	21,217,265,500	39,086,211,080	39,086,211,080
Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam	15,510,840,664	15,510,840,664	-	210,804,120	15,721,644,784	15,721,644,784
Ngân hàng TMCP Quân Đội	38,122,510,602	38,122,510,602	-	2,702,161,774	40,824,672,376	40,824,672,376
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM	7,744,472,000	7,744,472,000	-	1,133,328,000	8,877,800,000	8,877,800,000
Vay Công ty Tài chính Toyota	-	-	16,466,663	16,466,667	461,066,664	461,066,664
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính ngân hàng VCB	3,496,255,700	3,496,255,700	-	-	3,496,255,700	3,496,255,700
Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (*)	987,250,000,000	987,250,000,000	697,250,000,000	-	290,000,000,000	290,000,000,000
Cộng	1,069,993,024,546	1,069,993,024,546	16,466,663	25,280,026,061	398,467,650,604	398,467,650,604



(*) Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	30/06/2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	300,000,000,000	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	200,000,000,000	Từ ngày 04 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Quỹ Đầu Tư Cơ Hội PVI	425,000,000,000	Từ ngày 27 tháng 01 năm 2022 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Quỹ Đầu Tư Hạ Tầng PVI	75,000,000,000	Từ ngày 27 tháng 01 năm 2022 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(12,750,000,000)		
Cộng		987,250,000,000		

5.14. **Phải trả người bán**

a. **Các khoản phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn	4,302,341,116,514	4,302,341,116,514	653,229,060,581	-	3,649,112,055,933	3,649,112,055,933
Cộng	4,302,341,116,514	4,302,341,116,514	653,229,060,581	-	3,649,112,055,933	3,649,112,055,933

b. **Các khoản phải trả người bán dài hạn: Không phát sinh**



	30/09/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	01/01/2022
5.15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
- Thuế GTGT phải nộp	2,808,962,184	159,977,894,878	243,211,132,289	86,042,199,595
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	33,987,764,561	34,664,307,224	36,495,990,918	35,819,448,255
- Thuế thu nhập cá nhân	7,650,964,329	52,231,397,514	48,251,000,645	3,670,567,460
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	292,043,824	13,349,822,073	13,909,534,811	851,756,562
Cộng	44,739,734,898	260,223,421,689	341,867,658,663	126,383,971,872
5.16. Chi phí phải trả				
a. Ngắn hạn		30/09/2022		01/01/2022
- Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng		821,422,101,814		888,545,682,139
- Chi phí lãi vay		9,578,076,012		15,024,077,311
- Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng KCN		88,326,303,374		84,347,189,048
- Chi phí khác		42,642,219,091		35,936,219,529
Cộng		961,968,700,291		1,023,853,168,027
b. Dài hạn: Không phát sinh				
5.17. Phải trả khác				
a. Ngắn hạn		30/09/2022		01/01/2022
- Thương ban điều hành và cán bộ trọng yếu		11,772,923,589		26,870,306,672
- Thu hộ phí bảo trì các dự án		7,486,255,262		-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		169,103,360,115		467,797,769,617
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả		313,290,295		313,290,295
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		37,571,369,426		23,120,196,619
Cộng		226,247,198,687		518,101,563,203
b. Dài hạn		30/09/2022		01/01/2022
- Thương ban điều hành và cán bộ trọng yếu		-		-
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn		45,608,657,879		36,753,272,009
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		1,280,000		39,280,000
Cộng		45,609,937,879		36,792,552,009



5.18. Doanh thu chưa thực hiện

a. Ngắn hạn

- Doanh thu nhận trước

Cộng

30/09/2022
29,559,027,348
<u>29,559,027,348</u>

01/01/2022
14,066,678,299
<u>14,066,678,299</u>

b. Dài hạn: Không phát sinh

5.19. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả: Không phát sinh

5.20. Dự phòng phải trả

a. Ngắn hạn:

- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Cộng

30/09/2022
144,626,713
<u>144,626,713</u>

01/01/2022
147,500,087
<u>147,500,087</u>

b. Dài hạn

- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

- Dự phòng phải trả khác

Cộng

30/09/2022
222,680,637,223
22,395,990,124
<u>245,076,627,347</u>

01/01/2022
198,656,496,627
24,115,766,792
<u>222,772,263,419</u>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

5.21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

CÁC KHOẢN MỤC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU

Nội dung	A							Cộng
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư và phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích của CĐ không kiểm soát	6	
	1	2	3	4	5	6	7	
Cho kì kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021								
Vào ngày 01/01/2021	2,308,753,980,000	346,669,112,981	56,445,099	96,807,642,300	846,358,730,005	549,378,676,292	4,148,024,586,677	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	80,523,941,317	(7,196,450,230)	73,327,491,087,000	
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc	-	-	-	-	(7,461,684,097)	-	(7,461,684,097,000)	
- Thủ lao HĐQT và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(3,927,373,357)	-	(3,927,373,356,800)	
- Thanh lý công ty con	-	-	-	-	(276,953,425)	(23,547,150)	(300,500,574,800)	
- Điều chỉnh tăng/(giảm) lợi ích cổ đồng thiểu số	-	-	-	-	(3,977,156,892)	4,284,923,336	307,766,444,400	
Vào ngày 30/09/2021	2,308,753,980,000	346,669,112,981	56,445,099	96,807,642,300	911,239,503,551	546,443,602,248	4,209,970,286,180	
Cho kì kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022								
Vào ngày 01/01/2022	2,424,157,840,000	346,669,112,981	56,445,099	96,832,479,438	793,007,867,838	395,804,023,129	4,056,527,768,485,40	
- Phát hành thêm cổ phiếu	32,385,700,000	-	-	-	-	-	32,385,700,000	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	63,584,600,860	(2,335,004,819)	61,249,596,040	
- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	(171,874,160,000)	-	(73,696,306,200)	
- Cổ tức công bố bằng tiền mặt	-	-	-	-	(73,696,306,200)	-	(7,858,162,124)	
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc	-	-	-	-	(7,858,162,124)	-	(1,514,268,410)	
- Thường ban điều hành và cán bộ	-	-	-	-	(1,514,268,410)	-	(797,820,133)	
- Thủ lao HĐQT và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(797,820,133)	-	(296,147,464,942)	
- Mua bán công ty con	-	-	-	-	27,114,298,388	(323,261,763,330)	-	
- Điều chỉnh tăng/(giảm) lợi ích cổ đồng thiểu số	-	-	-	-	(5,635,097,433)	5,635,097,433	-	
Vào ngày 30/09/2022	2,628,417,700,000	346,669,112,981	56,445,099	96,832,479,438	622,330,952,785	75,842,352,413	3,770,149,042,717	

03/10/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

	30/09/2022	01/01/2022
b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp của chủ sở hữu	2,628,417,700,000	2,424,157,840,000
Cộng	2,628,417,700,000	2,424,157,840,000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2022	01/01/2022
+ Vốn góp đầu năm	2,424,157,840,000	2,424,157,840,000
+ Vốn góp tăng trong năm	204,259,860,000	-
Vốn góp cuối năm	2,628,417,700,000	2,424,157,840,000
d. Cổ tức	30/09/2022	01/01/2022
- Chi trả cổ tức		
+ Cổ tức phải trả bằng tiền	73,696,306,200	-
+ Cổ tức đã trả trong năm	-	-
+ Bằng phát hành cổ phiếu	171,874,160,000	115,403,860,000
Cộng	245,570,466,200	115,403,860,000
e. Cổ phiếu		
Cổ phiếu phổ thông	30/09/2022	01/01/2022
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	262,841,770	242,415,784
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	262,841,770	242,415,784
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	262,841,770	242,415,784
- Mệnh giá cổ phiếu	10,000	10,000
f. Các quỹ của doanh nghiệp	30/09/2022	01/01/2022
- Quỹ đầu tư phát triển	96,832,479,438	96,832,479,438
Cộng	96,832,479,438	96,832,479,438
g. Chênh lệch tỷ giá	30/09/2022	01/01/2022
	56,445,099	56,445,099
Cộng	56,445,099	56,445,099

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	<u>Quý III năm 2022</u>	<u>Quý III năm 2021</u>
6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp DV (Mã số 01)		
- Doanh thu	3,777,959,056,300	2,093,834,192,022
Cộng	3,777,959,056,300	2,093,834,192,022
6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)		
- Các khoản giảm trừ doanh thu	27,511,573	(1,760,160,333)
Cộng	27,511,573	(1,760,160,333)
6.3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (MS10)		
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3,777,986,567,873	2,092,074,031,689
Cộng	3,777,986,567,873	2,092,074,031,689
6.4. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)		
- Giá vốn hàng bán	3,495,397,284,619	1,976,263,873,100
Cộng	3,495,397,284,619	1,976,263,873,100
6.5. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,885,260,048	959,310,864
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	1,004,300	1,283,104
- Lãi bán hàng trả chậm, chậm thanh toán	29,978,054,742	4,350,474,196
- Lãi bán các khoản đầu tư;	-	(3,395,973,935)
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	12,569,875,751
Cộng	33,864,319,090	14,484,969,980
6.6. Chi phí tài chính (Mã số 22)		
Chi phí lãi vay	122,681,257,665	74,486,485,368
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư	(600,239)	500,663,945
Chi phí tài chính khác	28,970,688	242,297
Cộng	122,709,628,114	74,987,391,610

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

	<u>Quý III năm 2022</u>	<u>Quý III năm 2021</u>
6.7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	9,756,172,959	6,843,936,116
- Chi phí lương và Chi phí có tính chất lương	4,836,316,557	1,388,180,113
- Các khoản Chi phí bán hàng khác.	4,919,856,402	5,455,756,003
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	153,454,656,311	34,596,404,420
Chi phí nhân viên	87,396,033,113	62,017,208,144
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(17,894,787,559)	(51,450,656,038)
Chi phí khác	83,953,410,757	24,029,852,314
Cộng	163,210,829,270	41,440,340,536
6.8. Thu nhập khác (Mã số 31)	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
- Thu thanh lý tài sản cố định, vật tư.	2,962,098,856	1,224,645,991
- Lãi chậm thanh toán	1,859,426,680	673,771,400
- Thu nhập khác	275,555,234	1,633,581,841
Cộng	5,097,080,770	3,531,999,232
6.9. Chi phí khác (Mã số 32)	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
- Giá trị còn lại của tài sản cố định, vật tư, công cụ thanh lý	-	-
- Các khoản bị phạt	-	-
- Các khoản khác	11,802,368,984	62,357,339
Cộng	11,802,368,984	62,357,339
6.10 Chi phí thuế TNDN	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	9,456,808,794	1,336,815,240
- Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	10,635,577,265	8,850,812,254
Cộng	20,092,386,058	10,187,627,494

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

Chỉ tiêu	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021	Tăng/giảm lợi nhuận
Doanh thu thuần	3,777,986,567,873	2,092,074,031,689	1,685,912,536,183
Giá vốn hàng bán	3,495,397,284,619	1,976,263,873,100	1,519,133,411,519
Lợi nhuận gộp	282,589,283,254	115,810,158,589	166,779,124,665
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	(88,845,309,024)	(60,502,421,630)	(28,342,887,394)
<i>Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh liên kết</i>	<i>1,748,528,592</i>	<i>(1,915,296,068)</i>	<i>3,663,824,660</i>
Lợi nhuận khác	(6,705,288,214)	3,469,641,893	(10,174,930,107)
Chi phí bán hàng	9,756,172,959	6,843,936,116	(2,912,236,843)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	153,454,656,311	34,596,404,420	(118,858,251,891)
<i>Trong đó: Chi phí lập dự phòng phải thu khó đòi</i>	<i>(17,894,787,559)</i>	<i>(51,450,656,038)</i>	<i>(33,555,868,479)</i>
Lợi nhuận trước thuế	25,576,385,338	15,421,742,248	10,154,643,089

Lợi nhuận trước thuế Quý III năm 2022:	25,576,385,338
Lợi nhuận trước thuế Quý III năm 2021:	15,421,742,248
Tăng (giảm):	10,154,643,089
Do các nguyên nhân sau:	
<u>Phần làm tăng lợi nhuận trước thuế:</u>	170,442,949,324
+ Lợi nhuận gộp tăng làm tăng lợi nhuận	166,779,124,665
+ Phần lãi trong công ty liên doanh liên kết tăng làm tăng lợi nhuận	3,663,824,660
<u>Phần làm giảm lợi nhuận trước thuế:</u>	(160,288,306,235)
+ Lãi từ hoạt động tài chính giảm làm giảm lợi nhuận	(28,342,887,394)
+ Chi phí bán hàng tăng làm giảm lợi nhuận	(2,912,236,843)
+ Chi phí quản lý DN tăng làm giảm lợi nhuận	(118,858,251,891)
+ Lợi nhuận khác giảm làm giảm lợi nhuận	(10,174,930,107)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Nội dung	Kết quả kinh doanh theo bộ phận			
	Doanh thu thuần	%	Lợi nhuận	%
1.1 Khối xây dựng	10,779,872,579,364	93.5%	88,470,829,718	117.2%
1.1. Công ty mẹ	10,779,872,579,364	93.5%	88,470,829,718	117.2%
a. Công ty mẹ	10,779,872,579,364	93.5%	74,253,232,941	98.4%
b. Loại trừ dự phòng dài hạn			(14,217,596,777)	-18.8%
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình			(17,167,640,898)	-22.7%
Công ty Cổ phần Trang Trí nội thất Onwa Tech			(592,703,882)	-0.8%
Công ty Cổ phần Jesco Hòa Bình			3,542,748,003	4.7%
c. Loại trừ thu nhập nhận được từ công ty			-	0.0%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình			-	0.0%
1.2 Khối công ty con	751,153,577,558	6.5%	(20,443,316,755)	-27.1%
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	166,426,771,513	1.4%	(26,525,019,673)	-35.1%
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	116,365,569,955	1.0%	(725,369,244)	-1.0%
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	54,171,702,188	0.5%	5,203,328,672	6.9%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	11,546,361,908	0.1%	265,381,722	0.4%
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	402,643,171,994	3.5%	1,338,361,768	1.8%
1.3 Các Công ty liên doanh liên kết			7,461,125,429	9.9%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình			3,542,748,003	4.7%
Công ty Cổ phần Cơ Khí và Nhôm kính Anh Việt			339,221,381	0.4%
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình			4,562,900,812	6.0%
Công ty Cổ phần Trang Trí nội thất Onwa Tech			(983,744,767)	-1.3%
Tổng cộng	11,531,026,156,922	100.0%	75,488,638,392	100.0%
1.4 Loại trừ hợp nhất	(626,492,743,130)	-5.4%	(14,239,042,352)	-18.9%
2. Hợp nhất	10,904,533,413,792	94.6%	61,249,596,040	81.1%

TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN SƠN NAM

PHẠM QUỐC THẮNG

LÊ VIỆT HẢI

