

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH  
HOA BINH CONSTRUCTION GROUP  
JOINT STOCK COMPANY**

Số/No: 39/2023/CBTT-HBC

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN  
CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GD CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Socialist Republic of Vietnam  
Independence – Freedom – Happiness**

TP.HCM, ngày 30 tháng 06 năm 2023  
HCMC, June 30th, 2023

**DISCLOSURE OF INFORMATION  
ON THE STATE SECURITIES COMMISSION'S  
PORTAL AND HOCHIMINH STOCK  
EXCHANGE'S PORTAL**

Kính gửi:

To:

**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM  
THE STATE SECURITIES COMMISSION OF  
VIETNAM HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE**

- Tên công ty/ Name of company : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH  
HOA BINH CONSTRUCTION GROUP JOINT STOCK COMPANY**

- Tên giao dịch/Name of trading : HOA BINH CONSTRUCTION GROUP

- Mã chứng khoán/ Stock symbol : HBC

- Địa chỉ trụ sở chính: 235 Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh  
Head office address : 235 Vo Thi Sau, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City

- Điện thoại/Telephone : (84.28) 3932 5030 Fax : (84.28) 3932 5221 Email : info@hbcg.vn

- Người thực hiện Công bố thông tin/ Submitted by: **NGUYỄN VĂN TỊNH**

Chức vụ/ Position : **Người được ủy quyền công bố thông tin  
Party authorized to disclose information**

- Loại thông tin công bố :  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu  
Information disclosure type:  Periodic  Irregular  24h  On demand

**Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 (gồm: Báo cáo tài chính Hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ).

*Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company announces the Audited Financial Statements for 2022 (including: Consolidated Financial Statements and Separate Financial Statements of the Parent Company).*

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/06/2023 tại đường dẫn: <https://hbcg.vn/report/news.html/> This information has been published on June 30th, 2023 on the Company's website at: <https://hbcg.vn/report/news.html>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên/ As above

- Lưu: VP.HĐQT/Archive BOD office.

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH  
HOA BINH CONSTRUCTION GROUP JSC**

**Người được ủy quyền CBTT**

**Authorized person to disclose information**



**NGUYỄN VĂN TỊNH**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
XÂY DỰNG HÒA BÌNH  
HOA BINH CONSTRUCTION GROUP  
JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Socialist Republic of Vietnam  
Independence – Freedom – Happiness

Số: 33.2/2023/NQ-HĐQT.HBC

TP.HCM, ngày 30 tháng 06 năm 2023  
HCMC, June 30th, 2023

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH**  
**RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS OF**  
**HOA BINH CONSTRUCTION GROUP JOINT STOCK COMPANY**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;  
*Pursuant to Law No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020 on Enterprises.;*
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình;  
*Pursuant to the Charter of Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company;*
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 15/2023/BB-HĐQT.HBC ngày 30/06/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.  
*Pursuant to Meeting Minutes of the Board of Directors No. 15/2023/BB-HDQT.HBC dated June 30th, 2023 of Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company.*

**QUYẾT NGHỊ**  
**RESOLVED THAT:**

**Điều 1/Article 1:**

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 (gồm: Báo cáo tài chính Hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ).

*Approving the Audited Financial Statements for 2022 (including: Consolidated Financial Statements and Separate Financial Statements of the Parent Company).*

**Điều 2: Hiệu lực thi hành**

**Article 2: Validity**

- Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký  
*This resolution takes effect from date of signing.*
- Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các phòng ban có liên quan của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.  
*The Board of Directors, the Board of Management and related departments of Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company are required to execute the tasks in accordance with Resolution.*
- Trong trường hợp có sự khác biệt và/ hoặc mâu thuẫn giữa nội dung bằng tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung bằng tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.



In the event of any discrepancy or inconsistency between the Vietnamese and English versions of this Resolution, the Vietnamese version shall prevail.

Nơi nhận/ Attn:

- Như điều 2/As Article 2;

- Lưu Văn phòng HĐQT/ Archive BOD Office;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
On behalf of the Board of Directors  
CHỦ TỊCH  
Chairman



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lê Viết Hải".

LÊ VIẾT HẢI



# **Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 85

32  
CỔ  
CỔ  
CỔ  
10/1  
i-7/

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") 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. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 37 cấp ngày 23 tháng 12 năm 2022.

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

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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch	
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2022
Ông Lê Văn Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Bà Vũ Thị Hòa	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Tường Bảo	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Thị Lượ	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Ông David Martin Ruiz	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
		Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Ông Phan Ngọc Thạnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Park Seok Bae	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Dương Văn Hùng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Công Phú	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Ông Albert Antoine	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
		Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Tường Bảo	Chủ tịch	
Bà Vũ Thị Hòa	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Dương Văn Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Công Phú	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Văn Nam	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2022
	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2022
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2023
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2023
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2023
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2023

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Viết Hải – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phân tích tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Lê Việt Hải  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 6 năm 2023



Số tham chiếu: 11657465/22989968/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 6 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 85, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.5 của báo cáo tài chính hợp nhất. Tập đoàn phát sinh khoản lỗ thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.570.476.662.931 VND và cũng tại ngày này, khoản lỗ lũy kế của Tập đoàn là 2.100.698.427.892 VND. Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là âm 883.068.162.196 VND. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn có các khoản nợ vay đã quá hạn trong đó có một số khoản vay đã được các ngân hàng đồng ý gia hạn. Đối các khoản vay còn lại đã quá hạn hoặc sắp đến hạn, Tập đoàn đang trong quá trình thương thảo với ngân hàng để xin gia hạn các khoản vay này. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 37 của báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thực hiện một số nghiệp vụ tạm ứng khi chưa có đủ phê duyệt phù hợp. Các nghiệp vụ này sau đó đã được Hội đồng quản trị Tập đoàn thông qua tại Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 11/2023/BB-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 5 năm 2023 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị tương ứng.


Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
ERNST & YOUNG  
VIỆT NAM

Nguyễn Hồ Khánh Tân  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3458-2020-004-1



Nguyễn Phan Anh Quốc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 6 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.603.823.542.866</b>	<b>14.877.336.619.108</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>496.252.581.750</b>	<b>734.365.822.818</b>
111	1. Tiền		207.299.605.703	668.763.610.254
112	2. Các khoản tương đương tiền		288.952.976.047	65.602.212.564
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>43.770.386.739</b>	<b>70.461.449.557</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	43.770.386.739	70.461.449.557
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>10.672.616.673.396</b>	<b>11.538.122.179.002</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	6.589.932.232.151	5.355.849.685.430
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	492.855.483.580	373.797.884.511
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	3.665.472.803.182	4.735.455.590.691
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	112.493.272.936	57.433.787.734
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.870.908.724.745	1.384.812.506.685
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(2.059.045.843.198)	(369.227.276.049)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.217.966.423.595</b>	<b>2.392.129.225.702</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	2.273.890.246.464	2.419.451.587.250
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	11	(55.923.822.869)	(27.322.361.548)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>173.217.477.386</b>	<b>142.257.942.029</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	92.382.178.378	66.220.280.712
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		76.417.183.600	71.624.116.629
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	4.417.315.408	4.413.544.688
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		800.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.990.406.308.664</b>	<b>1.699.283.907.573</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>369.744.621.648</b>	<b>82.973.226.833</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		185.253.662	358.453.912
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	30.000.000.000	20.000.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	339.559.367.986	62.614.772.921
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>959.007.007.364</b>	<b>964.046.749.728</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	903.007.255.588	904.236.317.605
222	Nguyên giá		2.208.033.910.468	2.047.485.973.726
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.305.026.654.880)	(1.143.249.656.121)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		5.845.050.000	6.599.250.000
225	Nguyên giá		7.542.000.000	7.542.000.000
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.696.950.000)	(942.750.000)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	50.154.701.776	53.211.182.123
228	Nguyên giá		73.935.831.869	72.815.142.869
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.781.130.093)	(19.603.960.746)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>10.299.058.753</b>	<b>10.960.148.577</b>
231	1. Nguyên giá		12.926.425.717	12.926.425.717
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.627.366.964)	(1.966.277.140)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>52.581.348.594</b>	<b>38.334.908.370</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	52.581.348.594	38.334.908.370
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>180.542.714.638</b>	<b>194.035.110.973</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	6.2	154.582.371.455	151.967.096.137
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.3	40.427.400.000	62.893.660.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.3	(16.467.056.817)	(22.825.645.164)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>418.231.557.667</b>	<b>408.933.763.092</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	347.541.176.855	331.381.915.167
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	50.039.337.962	53.494.921.838
269	3. Lợi thế thương mại	17	20.651.042.850	24.056.926.087
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.594.229.851.530</b>	<b>16.576.620.526.681</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.375.678.110.967</b>	<b>12.520.092.758.196</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>12.640.628.172.299</b>	<b>11.644.462.841.170</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	4.738.069.947.173	3.649.112.055.933
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.084.853.528.017	1.184.652.213.426
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	124.863.584.650	126.383.971.872
314	4. Phải trả người lao động		449.221.993.837	424.720.618.097
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	717.254.724.101	1.023.853.168.027
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		36.049.337.138	14.066.678.299
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	383.055.537.213	518.101.563.203
320	8. Vay ngắn hạn	23	5.104.310.456.114	4.699.157.027.452
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	147.500.087
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.949.064.056	4.268.044.774
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.735.049.938.668</b>	<b>875.629.917.026</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	38.678.800.466	36.792.552.009
338	2. Vay dài hạn	23	1.026.588.080.458	398.467.650.604
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	413.648.529.640	217.597.450.994
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	256.134.528.104	222.772.263.419
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.218.551.740.563</b>	<b>4.056.527.768.485</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.218.551.740.563</b>	<b>4.056.527.768.485</b>
411	1. Vốn cổ phần	25.1	2.741.332.700.000	2.424.157.840.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	25.1	2.741.332.700.000	2.424.157.840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	25.1	458.969.112.981	346.669.112.981
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	25.1	56.445.099	56.445.099
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	96.836.842.472	96.832.479.438
421	5. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	(2.100.698.427.892)	793.007.867.838
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		466.714.325.480	700.162.930.959
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(2.567.412.753.372)	92.844.936.879
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25.1	22.055.067.903	395.804.023.129
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.594.229.851.530</b>	<b>16.576.620.526.681</b>

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập

Lê Thị Phương Uyên  
Kế toán trưởng



Lê Việt Hải  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 6 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	14.154.109.474.056	11.355.969.088.757
02	2. Giảm giá hàng bán		(5.146.457.542)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	14.148.963.016.514	11.355.969.088.757
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(13.678.613.199.513)	(10.553.439.200.696)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		470.349.817.001	802.529.888.061
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	23.998.697.066	111.803.089.994
22	7. Chi phí tài chính	29	(520.637.454.512)	(302.005.391.496)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(519.852.290.250)	(299.034.576.902)
24	8. Lãi (lỗ) từ các công ty liên kết	6.2	4.732.900.318	(5.334.481.967)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(39.135.616.629)	(45.467.329.544)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(2.246.236.740.703)	(410.409.250.410)
30	11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.306.928.397.459)	151.116.524.638
31	12. Thu nhập khác	31	25.767.447.734	22.730.132.513
32	13. Chi phí khác	31	(52.780.746.298)	(25.282.362.339)
40	14. Lỗ khác	31	(27.013.298.564)	(2.552.229.826)
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(2.333.941.696.023)	148.564.294.812
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(3.806.067.482)	(39.999.887.182)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.1	(232.728.899.426)	(11.594.455.084)
60	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(2.570.476.662.931)	96.969.952.546
61	19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(2.566.811.094.887)	102.964.490.780
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(3.665.568.044)	(5.994.538.234)
70	21. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	(9.698)	355
71	22. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	(9.698)	355

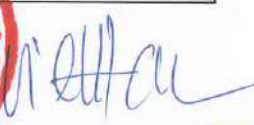


Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập



Lê Thị Phương Uyên  
Kế toán trưởng





Lê Viết Hải  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 6 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(2.333.941.696.023)</b>	<b>148.564.294.812</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		233.929.816.658	233.111.059.750
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.745.276.204.721	(38.447.738.482)
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		59.080.965	(47.701.783)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(28.234.340.302)	(128.219.069.618)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ phí phát hành trái phiếu	29	519.852.290.250	299.034.576.902
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>136.941.356.269</b>	<b>513.995.421.581</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(899.332.414.224)	(753.145.816.949)
10	Tăng hàng tồn kho		(186.009.283.941)	(85.511.437.212)
11	Tăng các khoản phải trả		659.064.556.035	1.218.177.884.798
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(42.696.205.844)	1.553.311.031
14	Tiền lãi vay đã trả		(494.805.134.460)	(293.951.462.677)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(37.496.857.617)	(25.766.474.351)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18.734.178.414)	(11.833.652.347)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(883.068.162.196)</b>	<b>563.517.773.874</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(254.133.268.939)	(64.073.158.361)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		27.403.596.964	97.837.175.327
23	Tiền chi gửi tiết kiệm và chi cho vay		(112.364.914.924)	(92.736.399.147)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		73.996.492.540	5.876.296.118
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(364.520.000.000)	(2.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		57.995.189.936	(1.563.124.434)
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		18.601.895.717	3.605.359.386
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(553.021.008.706)</b>	<b>(53.053.851.111)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		257.600.700.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	23	10.397.831.951.657	9.809.740.816.695
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(9.383.867.426.474)	(9.829.681.672.382)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(73.598.316.300)	(199.886.346)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>1.197.966.908.883</b>	<b>(20.140.742.033)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(238.122.262.019)</b>	<b>490.323.180.730</b>
60	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>734.365.822.818</b>	<b>244.043.296.394</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		9.020.951	(654.306)
70	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>496.252.581.750</b>	<b>734.365.822.818</b>

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập

Lê Thị Phương Uyên  
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 6 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") 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 ("Sở KH & ĐT") cấp vào ngày 1 tháng 12 năm 2000. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 37 cấp ngày 23 tháng 3 năm 2022.

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

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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 5.093 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 5.040 người).



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết) như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Ngày 31 tháng 12		Ngày 31 tháng 12	
					năm 2022	năm 2021	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>I. Công ty con trực tiếp</b>								
1.	Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,96	99,96	99,96	99,96
2.	Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	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	Trước hoạt động	100,00	100,00	100,00	100,00
3.	Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	Đang hoạt động	100,00	100,00	100,00	100,00
4.	Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	Đang hoạt động	100,00	100,00	100,00	100,00
5.	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	Đang hoạt động	75,00	75,00	75,00	75,00
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Tỉnh Long An	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	Đang hoạt động	97,97	97,97	97,97	97,97

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết) như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Ngày 31 tháng 12		Ngày 31 tháng 12	
					năm 2022	năm 2021	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền sở hữu (%)
<b>II Công ty con gián tiếp</b>								
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Tỉnh Phú Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	Đang hoạt động	97,53	99,55	97,53	99,55
2.	Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất; mua bán; gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng; hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,30	99,31	97,30	99,31
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Mua bán vật liệu xây dựng; hàng trang trí nội thất; xúc tiến thương mại; đại lý ký gửi hàng hóa; dịch vụ quảng cáo; lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	66,89	68,27	66,89	68,27
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất và xây dựng nhà các loại	Đang hoạt động	99,78	99,83	99,78	99,83
5.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Okamura Sanyo	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn; quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	50,55	50,57	50,55	50,57
6.	Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,74	100	84,81	85,00
7.	Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	99,36	99,58	99,36	99,58
8.	Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	99,24	99,49	50,38	50,49

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết) như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Ngày 31 tháng 12		Ngày 31 tháng 12	
					năm 2022	năm 2021	Tỷ lệ Tỷ lệ quyền sở hữu biểu quyết (%)	Tỷ lệ Tỷ lệ quyền sở hữu biểu quyết (%)
II.	<b>Công ty con gián tiếp (tiếp theo)</b>							
9	Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Tỉnh Long An	Sản xuất; mua bán; gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng; hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,59	99,62	97,59	99,62
10.	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; hoàn thiện công trình xây dựng; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản	Ngưng hoạt động	97,97	100,00	97,97	100,00
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Ngưng hoạt động	93,90	95,84	93,90	95,84
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	Xây dựng nhà để ở; công trình cấp, thoát nước, điện, đường bộ	Đang hoạt động	95,97	97,96	95,97	97,96
13.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	52,73	52,75
14.	Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,74	100,00	50,89	51,00
15.	Công ty TNHH Pax Sky Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn; quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	99,96	100,00	99,96	100,00
16.	Công ty TNHH MTV HBIS	Tỉnh Long An	Cung cấp dịch vụ nhà hàng và ăn uống lưu động	Đang hoạt động	97,97	100,00	97,97	100,00
17.	Công ty TNHH MTV Peace Solar	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư; xây dựng lắp đặt hệ thống pin năng lượng mặt trời	Đang hoạt động	64,94	100,00	-	-

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết) như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty liên kết	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>III. Công ty liên kết</b>							
1.	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Tỉnh Nghệ An	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Đang hoạt động	49,25	49,25	49,25
2.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh	Ngưng hoạt động	47,82	47,82	47,82
3.	Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	Trang trí nội thất, sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm), san lấp mặt bằng và mua bán vật tư xây dựng	Ngưng hoạt động	49,10	49,10	49,10
4.	Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng	Đang hoạt động	25,53	25,53	25,53

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Giả định hoạt động liên tục

Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.570.476.662.931 VND và cũng tại ngày này, khoản lỗ lũy kế của Tập đoàn là 2.100.698.427.892 VND. Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là âm 883.068.162.196 VND. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn có các khoản nợ vay đã quá hạn trong đó có một số khoản vay đã được các ngân hàng đồng ý gia hạn. Đối các khoản vay còn lại đã quá hạn hoặc sắp đến hạn Tập đoàn đang trong quá trình thương thảo với ngân hàng để xin gia hạn các khoản vay này. Bên cạnh đó, tình hình kinh tế trong nước gặp khó khăn, khả năng thanh khoản của các chủ đầu tư bất động sản suy giảm mạnh đã ảnh hưởng đáng kể đến tình hình hoạt động kinh doanh và dòng tiền trả nợ của Tập đoàn. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Tập đoàn đã lập dự báo dòng tiền cho một tương lai gần có thể xác định được dựa trên một số giả định chính như sau:

#### (i) Phát hành thêm cổ phiếu

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã chấp thuận kế hoạch tăng vốn điều lệ trong năm 2023 thông qua việc phát hành 274.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược và/hoặc nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành không thấp hơn 12.000 VND/cổ phiếu và không được thấp hơn thị giá tại thời điểm ký hợp đồng nguyên tắc với nhà đầu tư.

#### (ii) Tái cấu trúc và gia hạn thời hạn thanh toán các khoản nợ vay

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Tập đoàn là 6.130.898.536.572 VND, trong đó 5.104.310.456.114 VND là nợ vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 23). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán được 2.047.440.671.206 VND số dư nợ gốc và 169.566.406.394 VND lãi vay phải trả. Đối với số dư nợ còn lại đã quá hạn hoặc có thời gian đáo hạn trong vòng 12 tháng tới, Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với ngân hàng để gia hạn lịch trả nợ như sau:

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn với số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 64.537.841.824 VND đã được đồng ý gia hạn đến ngày 1 tháng 2 năm 2024 và ngày 3 tháng 2 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 17/2022/HĐTD-HM/TTKD/PL01 ngày 10 tháng 5 năm 2023;
- Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng với số dư nợ đến hạn thanh toán tại ngày 22 tháng 5 năm 2023 là 55.525.482.836 VND đã được đồng ý gia hạn đến 25 tháng 5 năm 2024, 14 tháng 6 năm 2024 và 21 tháng 7 năm 2024 theo phụ lục số 02/PL ngày 22 tháng 5 năm 2023 điều chỉnh, sửa đổi bổ sung hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 232/2022/HĐHM/CMB ngày 15 tháng 7 năm 2022;
- Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân với số dư nợ đến hạn thanh toán tại ngày 5 tháng 5 năm 2023 là 53.169.963.109 VND đã được đồng ý gia hạn đến ngày 1 tháng 11 năm 2023 theo Thông báo số 05.05/2023/TB-NCB ngày 5 tháng 5 năm 2023. Ngoài ra theo Thông báo này, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân cũng đã đồng ý điều chỉnh kỳ hạn trả lãi đối với các khoản nợ của Tập đoàn;
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh đã được chấp thuận chủ trương thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ theo Thông báo số 05/TB-BIDV-TP.HCM-KHDNI ngày 30 tháng 5 năm 2023; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)**

(ii) Tái cấu trúc và gia hạn thời hạn thanh toán các khoản nợ vay (tiếp theo)

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1 TP.HCM đã được thông báo rằng Ngân hàng đang trong quá trình thực hiện trình các cấp phê duyệt về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ và việc tái cấp giới hạn tín dụng năm 2023-2024 cho Tập đoàn theo Biên bản làm việc với Ngân hàng ngày 5 tháng 6 năm 2023.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang tiếp tục đàm phán với các ngân hàng để gia hạn và giữ nguyên nhóm nợ đối với các khoản vay còn lại có thời gian đáo hạn trong vòng 12 tháng tới.

(iii) Thanh lý tài sản

Tập đoàn dự kiến thu được 1.064.526.079.141 VND từ việc thanh lý một số máy móc và thiết bị của Tập đoàn cho một đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản đã ký kết ngày 28 tháng 6 năm 2023.

Dựa trên các thông tin phù hợp, không bị giới hạn trong các giả định nêu trên, Ban Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính hợp nhất chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn trong trường hợp Tập đoàn không có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục.

**2.6 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 nhất quán.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 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 thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 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

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.

#### Hàng hóa bất động sản

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.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh; và
- ▶ Chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 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 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.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng và không được trích hao mòn khi thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất là vô thời hạn.

#### 3.6 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 khấu hao 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.7 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	2 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Tài sản cố định vô hình khác	2 - 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao và hao mòn được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao và hao mòn nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

#### 3.8 *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.

#### 3.9 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.10 Chi phí trả trước

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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng 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 này 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.

#### 3.11 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 phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên được mua, khoản chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động 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 năm phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *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. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*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*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.13 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 mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kết toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

#### 3.15 Các khoản dự phòng

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.16 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;
- 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;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tại 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

#### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 hoặc lỗ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 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 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 khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập với mức trích là 10% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm theo Điều lệ Công ty, dùng để khen thưởng, khuyến khích vật chất nhằm 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.

▶ *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.

**3.19 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 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, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng xây dựng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng xây dựng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng.

*Doanh thu từ bán hàng hóa*

Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng*

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước đối với hoạt động cho thuê đất và hạ tầng liên quan nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

##### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận khi 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.

##### *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.

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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.

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 chính 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.

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 Tập đoàn 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

**3.21 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**3.22 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1 Tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc (“TPĐB”)**

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2022, Tập đoàn đã mua thêm 49% cổ phần TPĐB với tổng giá phí là 200.000.000.000 VND, theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu từ 51% lên 100% vào ngày này. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm là 31.257.088.971 VND được ghi nhận vào (lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của TPĐB tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý tại ngày mua</i>
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	282.898.393
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.501.178.490
Phải thu ngắn hạn khác	20.653.598.920
Hàng tồn kho	670.128.375.878
Chi phí trả trước ngắn hạn	176.415.696
Thuế GTGT được khấu trừ	43.897.602.449
<b>Tài sản dài hạn</b>	
Tài sản cố định hữu hình	173.333.336
Chi phí trả trước dài hạn	73.819.318.322
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	6.647.444.466
Thuế và các khoản phải trả nhà nước	2.604.775
Phải trả người lao động	70.211.892
Phải trả ngắn hạn khác	200.183.300.074
Vay ngắn hạn	131.775.917.480
<b>Tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con</b>	<b>471.953.242.797</b>
Phần giá trị hợp lý của tài sản thuần Tập đoàn mua thêm	231.257.088.971
Giá mua	200.000.000.000
<b>Lãi thu được từ mua thêm phần sở hữu công ty con được ghi nhận vào (lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>31.257.088.971</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua thêm phần sở hữu trong công ty con</b>	
Tiền đã thanh toán cho việc mua thêm phần sở hữu công ty con	193.320.000.000
<b>Khoản tiền thuần chi ra từ mua thêm phần sở hữu công ty con (báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất)</b>	<b>193.320.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.2 Tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận ("TPTT")**

Vào ngày 10 tháng 5 năm 2022, Tập đoàn đã mua thêm 49% cổ phần TPĐB với tổng giá phí là 170.000.000.000 VND, theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu từ 50,49% lên 99,49% vào ngày này. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm là 47.945.998.901 VND được ghi nhận vào (lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của TPTT tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý tại ngày mua</i>
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	247.992.971
Trả trước cho người bán ngắn hạn	12.050.084.478
Phải thu ngắn hạn khác	224.653.616.769
Hàng tồn kho	31.374.595.267
Thuế GTGT được khấu trừ	6.031.683.806
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	205.624.197
<b>Tài sản dài hạn</b>	
Tài sản cố định hữu hình	305.332.402
Chi phí trả trước dài hạn	13.823.594.177
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	3.994.990.013
Phải trả người lao động	77.272.727
Phải trả ngắn hạn khác	29.642.125.025
Vay ngắn hạn	5.888.338.141
<b>Tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con</b>	<b>249.089.798.161</b>
Phần giá trị hợp lý của tài sản thuần Tập đoàn mua thêm	122.054.001.099
Giá mua	170.000.000.000
<b>Lỗ từ mua thêm phần sở hữu công ty con được ghi nhận vào (lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm trên vốn chủ sở hữu</b>	<b><u>(47.945.998.901)</u></b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua thêm phần sở hữu trong công ty con</b>	
Tiền đã thanh toán cho việc mua thêm phần sở hữu công ty con	170.000.000.000
<b>Khoản tiền thuần chi ra từ mua thêm phần sở hữu công ty con (báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất)</b>	<b><u>170.000.000.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.3 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven ("HBO")**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 100% quyền sở hữu của Tập đoàn trong HBO cho nhà đầu tư khác theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần cùng ngày với tổng giá trị là 193.387.000.000 VND. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này là 717.821.025 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Theo đó, Tập đoàn không còn nắm quyền sở hữu trong HBO tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của HBO tại ngày bán được trình bày dưới đây:

	<i>VND</i> <i>Giá trị ghi sổ tại</i> <i>ngày bán</i>
<b><i>Tài sản ngắn hạn</i></b>	
Tiền	117.070.064
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.317.179.990
Phải thu ngắn hạn khác	363.730.370
Hàng tồn kho	109.724.294.005
Chi phí trả trước ngắn hạn	375.046.490
Thuế GTGT được khấu trừ	579.071.650
Chênh lệch đánh giá lại	110.923.165.361
<b><i>Nợ phải trả ngắn hạn</i></b>	
Phải trả người lao động	72.500.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.222.236.904
<b>Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con</b>	<b>194.104.821.026</b>
Phần sở hữu của Tập đoàn trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	194.104.821.026
Giá chuyển nhượng	<u>193.387.000.000</u>
<b>Lỗ thanh lý công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>	<b><u>(717.821.025)</u></b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con</b>	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con	-
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	<u>117.070.064</u>
<b>Khoản tiền thuần chỉ ra từ thanh lý công ty con (báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất)</b>	<b><u>117.070.064</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản tương đương tiền (*)	288.952.976.047	65.602.212.564
Tiền gửi ngân hàng	205.722.254.639	667.761.058.191
Tiền mặt	1.577.351.064	1.002.552.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>496.252.581.750</b>	<b>734.365.822.818</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4% đến 6% một năm. Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được dùng làm tài sản thế chấp cho các trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh số 23.5).

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>43.770.386.739</b>	<b>70.461.449.557</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 6.1)	43.770.386.739	70.461.449.557
<b>Dài hạn</b>	<b>197.009.771.455</b>	<b>216.860.756.137</b>
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 6.2)	154.582.371.455	151.967.096.137
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 6.3)	40.427.400.000	62.893.660.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 6.1)	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240.780.158.194</b>	<b>287.322.205.694</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(16.467.056.817)	(22.825.645.164)
Trong đó:		
Dự phòng đầu tư vào các đơn vị khác	(16.467.056.817)	(22.825.645.164)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>224.313.101.377</b>	<b>264.496.560.530</b>

**6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng Thương mại Cổ phần có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm và hưởng lãi suất theo mức lãi suất dao động từ 5.3% đến 7.8% một năm. Khoản tiền gửi này được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh số 23.5).

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn thể hiện khoản đầu tư trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, với kỳ hạn mười (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**6.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

STT	Tên công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
1.	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình (i)	49,25	94.819.587.437	49,25	92.374.311.625
2.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình (ii)	47,82	31.888.740.102	47,82	30.595.232.693
3.	Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt (iii)	49,10	23.504.032.780	49,10	23.272.700.681
4.	Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech (iv)	25,53	4.370.011.136	25,53	5.724.851.138
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>154.582.371.455</b>		<b>151.967.096.137</b>

- (i) Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình (“479”) là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 2900325124 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp ngày 3 tháng 5 năm 2006 và các GCNĐKDN sửa đổi, 479 có trụ sở chính tại Số 54 Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thủy, Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của 479 là thi công cơ sở hạ tầng.
- (ii) Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình (“JHE”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103009338 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 2 năm 2008 và các GCNĐKDN sửa đổi, JHE có trụ sở chính tại 235/2 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của JHE là thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh.
- (iii) Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt (“AVA”) là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301453003 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 1993 và các GCNĐKDN sửa đổi, AVA có trụ sở chính tại 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12. Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính trong năm hiện tại của AVA là sản xuất các cấu kiện kim loại và vật liệu xây dựng (cửa nhôm).
- (iv) Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech (“Onwa Tech”) là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0315435290 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN sửa đổi, Onwa Tech có trụ sở chính tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Onwa Tech là cung cấp dịch vụ trang trí nội thất; mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6.2 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày như sau:

	VND Công ty liên kết
<b>Giá gốc đầu tư</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	149.402.520.000
<b>Phần lũy kế lãi sau khi mua công ty liên kết</b>	
Số đầu năm	2.564.576.137
Trả cổ tức	(2.117.625.000)
Phần lãi từ công ty liên kết	4.732.900.318
Số cuối năm	5.179.851.455
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	151.967.096.137
Số cuối năm	154.582.371.455

**6.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình (i)	21.405.000.000	(5.312.299.420)	21.405.000.000	(237.239.174)
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá (ii)	13.637.400.000	(11.154.757.397)	13.637.400.000	(10.755.275.990)
Công ty Cổ phần Jesco Asia (iii)	4.185.000.000	-	4.185.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư TRV Holding (iv)	1.200.000.000	-	-	-
Dự án Bình An Plaza	-	-	23.666.260.000	(11.833.130.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.427.400.000</b>	<b>(16.467.056.817)</b>	<b>62.893.660.000</b>	<b>(22.825.645.164)</b>

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 10% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình theo Hợp đồng Nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010.
- (ii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 10,24% vốn cổ phần, tương đương 1.363.740 cổ phiếu của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp điều chỉnh lần thứ ba số 1700547079 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16 tháng 2 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (tiếp theo)**

- (iii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 3.23% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Jesco Asia theo Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ ba số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2014.
- (iv) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 10% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư TRV Holding theo Hợp đồng Đặt mua Cổ phần số 01/2022/HĐĐMCP ngày 23 tháng 6 năm 2022.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	VND			
	Số đầu năm	Dự phòng trích lập trong năm	Hoàn nhập dự phòng trong năm	Số cuối năm
Vietnam Peace Tour Joint Stock Company	237.239.174	5.075.060.246	-	5.312.299.420
Sai Gon - Rach Gia Corporation	10.755.275.990	399.481.407	-	11.154.757.397
Binh An Plaza project	11.833.130.000	-	(11.833.130.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.825.645.164</b>	<b>5.474.541.653</b>	<b>(11.833.130.000)</b>	<b>16.467.056.817</b>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	VND		
	Số đầu năm	Dự phòng trích lập trong năm	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình Việt Nam	237.239.174	5.075.060.246	5.312.299.420
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	10.755.275.990	399.481.407	11.154.757.397
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.992.515.164</b>	<b>5.474.541.653</b>	<b>16.467.056.817</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Phải thu bên khác	6.573.199.447.279	5.338.689.424.545
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark</i>	386.471.696.423	-
<i>Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam</i>	300.717.361.392	319.431.977.404
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine</i>	296.165.372.872	282.194.711.814
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô</i>	271.004.379.364	274.005.659.139
<i>Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc</i>	261.359.853.942	147.609.064.397
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư</i>	206.984.489.425	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương</i>	188.304.200.138	-
<i>Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)</i>	183.014.129.587	140.334.960.381
<i>Các khách hàng khác</i>	4.479.177.964.136	4.175.113.051.410
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	16.732.784.872	17.160.260.885
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.589.932.232.151</b>	<b>5.355.849.685.430</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(949.589.140.884)	(225.403.067.002)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>5.640.343.091.267</b>	<b>5.130.446.618.428</b>

Phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1 và 23.3*).

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	Năm nay	Năm trước
		VND
Số đầu năm	225.403.067.002	159.688.346.307
Dự phòng trích lập trong năm	771.817.033.653	90.850.305.765
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(47.630.959.771)	(25.135.585.070)
Số cuối năm	949.589.140.884	225.403.067.002

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

Chi tiết phải thu ngắn hạn của khách hàng và dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	296.165.372.872	64.719.884.800	282.194.711.814	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	271.004.379.364	41.291.535.030	274.005.659.139	12.518.584.331	12.518.584.331
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	131.510.894.064	131.510.894.064	122.610.068.518	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	103.751.113.954	44.404.007.952	108.751.113.954	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô Thị	102.627.936.645	101.881.502.153	34.644.976.589	13.878.413.197	13.878.413.197
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	93.209.033.426	91.347.737.441	93.209.033.426	18.792.608.280	18.792.608.280
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Nhà An Trung Phát	71.124.662.057	70.840.829.057	71.124.662.057	6.445.899.654	6.445.899.654
Công ty Cổ phần Tập Đoàn TMS	64.026.025.300	64.026.025.300	64.026.025.300	7.052.408.612	7.052.408.612
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	58.146.292.221	49.075.725.927	58.146.292.221	6.702.792.072	6.702.792.072
Công ty TNHH Vi Khoa Học	41.410.054.424	39.967.921.310	41.410.054.424	10.372.419.116	10.372.419.116
Các khách hàng khác	5.356.956.467.824	250.523.077.850	4.205.727.087.988	149.639.941.740	149.639.941.740
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.589.932.232.151</b>	<b>949.589.140.884</b>	<b>5.355.849.685.430</b>	<b>225.403.067.002</b>	<b>225.403.067.002</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác (*)	492.855.483.580	364.520.575.307
Công ty Cổ phần BM Windows	111.710.095.958	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	109.879.740.554	114.603.683.269
Công ty Cổ phần Xây dựng Lương Bình	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Sản xuất Mỹ Khang	58.202.041.970	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	47.972.785.518	-
Các bên khác	105.090.819.580	189.916.892.038
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	9.277.309.204
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>492.855.483.580</b>	<b>373.797.884.511</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(163.404.286.557)	(2.492.861.140)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>329.451.197.023</b>	<b>371.305.023.371</b>

(\*) Trả trước cho bên khác bao gồm các khoản thanh toán để mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng với số tiền là 111.081.346.772 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 114.081.045.718 VND).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.492.861.140	2.492.861.140
Dự phòng trích lập trong năm	160.911.425.417	-
Số cuối năm	163.404.286.557	2.492.861.140

**8. PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	3.665.472.803.182	4.735.455.590.691
Dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng khó đòi	(425.678.328.798)	(117.567.369.951)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.239.794.474.384</b>	<b>4.617.888.220.740</b>

Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của Tập đoàn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1).

Chi tiết tình hình (tăng) giảm dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	117.567.369.951	229.039.541.676
Dự phòng trích lập trong năm	315.352.633.491	16.804.496.713
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(7.241.674.644)	(128.276.668.438)
Số cuối năm	425.678.328.798	117.567.369.951

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 8. PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG (tiếp theo)

Chi tiết phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng và dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng khó đòi:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124.490.373.682	124.490.373.682	13.333.257.642	6.630.465.570	
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghệ cao Hà Nội	76.866.255.763	53.577.674.425	41.566.680.536	22.146.896.070	
Công ty TNHH Miền nhiệt đới Nha Trang	65.713.427.000	38.713.427.000	3.871.342.700	3.871.342.700	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn TMS	48.446.929.137	48.446.929.137	7.052.408.612	-	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BDS Việt Gia Phú	40.406.693.992	24.518.469.383	-	-	
Công ty Cổ phần Hòa đầu Quân Đội	32.918.319.086	7.403.704.707	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	28.679.793.751	28.679.793.751	40.171.371.096	21.378.762.816	
Công ty Cổ phần May Lê Trực	27.250.489.252	27.250.489.252	26.778.543.639	25.674.396.848	
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	22.651.464.456	14.026.501.900	-	-	
Công ty TNHH Khách sạn Kinh Đô	20.790.695.324	20.790.695.324	28.758.860.430	13.376.407.356	
Các bên khác	3.177.268.361.739	37.780.270.237	4.573.923.126.036	24.489.098.591	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.665.472.803.182</b>	<b>425.678.328.798</b>	<b>4.735.455.590.691</b>	<b>117.567.369.951</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho bên khác vay	70.607.272.936	46.433.787.734
<i>Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới</i>	36.437.313.395	36.437.313.395
<i>Công ty TNHH MTV Tư Vấn ĐT BĐS Sài Gòn</i>	25.000.000.000	-
<i>Các bên khác</i>	9.169.959.541	9.996.474.339
Cho bên liên quan vay ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	41.886.000.000	11.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.493.272.936</b>	<b>57.433.787.734</b>
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(45.194.562.294)	(14.101.194.019)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>67.298.710.642</b>	<b>43.332.593.715</b>
<b>Dài hạn</b>		
Hoàng Đặng Minh Tuấn (*)	30.000.000.000	20.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.298.710.642</b>	<b>63.332.593.715</b>

Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, có kỳ hạn dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng.

(\*) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu về cho vay ông Hoàng Đặng Minh Tuấn đã được Công ty thu hồi đầy đủ.

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	14.101.194.019	2.400.000.000
Dự phòng trích lập trong năm	33.093.368.275	11.701.194.019
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.000.000.000)	-
Số cuối năm	<u>45.194.562.294</u>	<u>14.101.194.019</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên (*)	622.013.093.897	450.837.067.657
Tạm ứng cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị (**)	120.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ	384.480.689.793	384.480.689.793
Cho mượn nguồn lực sản xuất	298.735.678.335	280.374.985.520
Lãi phải thu từ bên khác	123.360.537.070	150.502.411.167
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	30.271.418.524	30.210.120.105
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư (***)	206.387.000.000	47.446.000.000
Phải thu khác dự án của Hồng Hà	5.622.966.281	-
Khác	80.037.340.845	40.961.232.443
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.870.908.724.745</b>	<b>1.384.812.506.685</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác</i>	<i>1.455.953.468.717</i>	<i>1.343.715.084.701</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>414.955.256.028</i>	<i>41.097.421.984</i>
Dự phòng nợ phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(475.179.524.665)	(9.662.783.937)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.395.729.200.080</b>	<b>1.375.149.722.748</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên (*)	266.000.000.000	
Các khoản ký quỹ	70.375.910.775	61.206.307.310
Khác	3.183.457.211	1.408.465.611
	<b>339.559.367.986</b>	<b>62.614.772.921</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.735.288.568.066</b>	<b>1.437.764.495.669</b>

(\*) Số dư tạm ứng ngắn hạn cho nhân viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tạm ứng lớn có tài sản đảm bảo như sau:

- Tạm ứng 266.000.000.000 VND để giải chấp 45 triệu cổ phiếu của gia đình Chủ tịch Hội đồng Quản trị tại một số công ty chứng khoán. Số cổ phiếu này sau đó được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Số tiền tạm ứng nêu trên sẽ được hoàn trả lại Tập đoàn khi Công ty hoàn trả lại cho gia đình Chủ tịch Hội đồng Quản trị số cổ phiếu đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Giao dịch này chưa có đủ phê duyệt phù hợp và đã được Hội đồng Quản trị thông qua tại Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 11/2023/BB-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 5 năm 2023 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30.4/2023/NQ-HĐQT.HBC cùng ngày.
- Tạm ứng 99.500.000.000 VND để mua 5 triệu cổ phiếu của Công ty nhằm đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận phát hành cổ phiếu giữa Sanei Architecture Planning Co., Ltd với Công ty. Sau khi thực hiện xong thỏa thuận với Sanei Architecture Planning Co., Ltd, Tập đoàn giao cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị xem xét, theo dõi giá cổ phiếu và quyết định thời điểm bán 5 triệu cổ phiếu để hoàn ứng cho Tập đoàn. Giao dịch này chưa có đủ phê duyệt phù hợp và đã được Hội đồng Quản trị thông qua tại Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 11/2023/BB-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 5 năm 2023 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30.1/2023/NQ-HĐQT.HBC cùng ngày.
- Tạm ứng 138.451.358.600 VND cho mục đích thực hiện hoạt động đầu tư của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (\*\*) Đây là khoản tạm ứng cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị để mua quyền sử dụng đất tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP HCM. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 30.2/2023/NQ-HĐQTHBC ngày 20 tháng 5 năm 2023, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến giao dịch trên. Quyền sử dụng đất này hiện tại đang được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 06/2020/101285/HĐTC ngày 29 tháng 10 năm 2020 (Thuyết minh 23.1).
- (\*\*\*) Bao gồm trong số phải thu từ thanh lý các khoản đầu tư là 193.387.000.000 VND phải thu từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị cho việc thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Hòa Bình Oseven để nhận chuyển nhượng 25% phần vốn góp theo vốn điều lệ Công ty TNHH bất động sản Thành Ngân theo Nghị quyết số 05/2022/NQ-HBH ngày 4 tháng 11 năm 2022. Vào ngày 6 tháng 6 năm 2023, Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã hoàn tất việc chuyển nhượng 25% vốn góp vào Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân cho Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình, một công ty con của Công ty.

*Chi tiết tình hình (tăng) giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.662.783.937	9.273.650.701
Dự phòng trích lập trong năm	469.306.028.317	720.185.521
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(3.789.287.589)</u>	<u>(331.052.285)</u>
Số cuối năm	<u>475.179.524.665</u>	<u>9.662.783.937</u>

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.607.827.291.600	(30.744.235.250)	1.731.345.628.229	(2.142.773.929)	
Trong đó:					
Dự án bất động sản	1.080.641.702.722	-	1.354.232.500.903	-	
Công trình xây dựng	338.426.587.620	(30.744.235.250)	181.472.459.396	(2.142.773.929)	
Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	146.990.252.463	-	156.891.164.684	-	
Khác	41.768.748.795	-	38.749.503.246	-	
Nguyên vật liệu xây dựng	491.895.452.922	(2.707.682.564)	427.791.681.858	(2.441.788.805)	
Hàng hóa bất động sản	140.460.328.568	(19.982.185.024)	246.830.812.238	(19.982.185.024)	
Hàng hóa	5.510.765.470	(505.129.895)	6.739.352.010	-	
Hàng tồn kho khác	28.196.407.904	(1.984.590.136)	6.744.112.915	(2.755.613.790)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.273.890.246.464</b>	<b>(55.923.822.869)</b>	<b>2.419.451.587.250</b>	<b>(27.322.361.548)</b>	

Chi tiết tình hình (tăng) giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	27.322.361.548	27.640.170.191
Dự phòng trích lập trong năm	28.601.461.321	-
Xóa sổ và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(317.808.643)
Số cuối năm	55.923.822.869	27.322.361.548



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>92.382.178.378</b>	<b>66.220.280.712</b>
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	80.200.358.172	53.738.245.085
Khác	12.181.820.206	12.482.035.627
<b>Dài hạn</b>	<b>347.541.176.855</b>	<b>331.381.915.167</b>
Chi phí môi giới	107.941.842.265	134.230.974.373
Tiền thuê đất trả trước (*)	102.098.281.441	104.663.893.671
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	70.608.937.869	36.341.536.396
Phí bảo lãnh	20.999.572.312	15.215.363.053
Khác	45.892.542.968	40.930.147.674
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>439.923.355.233</u></b>	<b><u>397.602.195.879</u></b>

(\*) Một phần tiền thuê đất trả trước được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1).

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	95.869.477.772	1.856.580.144.416	73.403.568.143	21.632.783.395	2.047.485.973.726
Mua mới	-	230.294.450.131	702.334.007	776.608.940	231.773.393.078
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	903.581.154	4.798.220.469	1.290.945.014	-	6.992.746.637
Thanh lý	(274.918.182)	(77.548.046.609)	(105.077.273)	(290.160.909)	(78.218.202.973)
Số cuối năm	96.498.140.744	2.014.124.768.407	75.291.769.891	22.119.231.426	2.208.033.910.468
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	1.286.723.587	216.342.125.758	10.304.592.048	14.955.779.054	242.889.220.447
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Số đầu năm	(39.750.132.197)	(1.042.296.379.113)	(42.843.809.769)	(18.359.335.042)	(1.143.249.656.121)
Khấu hao trong năm	(4.710.568.862)	(204.154.727.508)	(10.997.289.853)	(1.654.832.205)	(221.517.418.428)
Thanh lý	-	59.491.250.367	25.588.264	223.581.038	59.740.419.669
Số cuối năm	(44.460.701.059)	(1.186.959.856.254)	(53.815.511.358)	(19.790.586.209)	(1.305.026.654.880)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	56.119.345.575	814.283.765.303	30.559.758.374	3.273.448.353	904.236.317.605
Số cuối năm	52.037.439.685	827.164.912.153	21.476.258.533	2.328.645.217	903.007.255.588
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1 và 23.3)	-	182.329.457.232	25.945.347.810	-	208.274.805.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	42.297.185.783	29.301.951.728	1.216.005.358	72.815.142.869
Mua mới	-	1.120.689.000	-	1.120.689.000
Số cuối năm	<u>42.297.185.783</u>	<u>30.422.640.728</u>	<u>1.216.005.358</u>	<u>73.935.831.869</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	18.156.081.728	1.216.005.358	19.372.087.086
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	-	(18.387.955.388)	(1.216.005.358)	(19.603.960.746)
Hao mòn trong năm	-	(4.177.169.347)	-	(4.177.169.347)
Số cuối năm	-	<u>(22.565.124.735)</u>	<u>(1.216.005.358)</u>	<u>(23.781.130.093)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	<u>42.297.185.783</u>	<u>10.913.996.340</u>	-	<u>53.211.182.123</u>
Số cuối năm	<u>42.297.185.783</u>	<u>7.857.515.993</u>	-	<u>50.154.701.776</u>
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1)</i>	39.790.252.840	-	-	39.790.252.840

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>12.926.425.717</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	
Số đầu năm	(1.966.277.140)
Khấu hao trong năm	(661.089.824)
Số cuối năm	<u>(2.627.366.964)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>10.960.148.577</u>
Số cuối năm	<u>10.299.058.753</u>

Một phần bất động sản đầu tư được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1).

Tập đoàn vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	38.795.792.619	27.906.149.044
Thiết bị đang lắp đặt	7.915.553.650	4.673.374.463
Nhà kho Long An	5.583.015.779	-
Dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	-	5.583.015.779
Khác	286.986.546	172.369.084
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.581.348.594</u></b>	<b><u>38.334.908.370</u></b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	Giá trị
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	58.482.462.496
Mua công ty con	<u>3.414.055.822</u>
Số cuối năm	<u>61.896.518.318</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>	
Số đầu năm	(34.425.536.409)
Phân bổ trong năm	<u>(6.819.939.059)</u>
Số cuối năm	<u>(41.245.475.468)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>24.056.926.087</u>
Số cuối năm	<u>20.651.042.850</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Phải trả cho bên khác	4.655.272.395.981	3.628.264.841.602
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC</i>	<i>155.324.884.567</i>	<i>101.319.205.262</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ</i>		
<i>Thương Việt Nam, Chi nhánh Gia Định (*)</i>	<i>126.296.518.385</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Phú Thành</i>	<i>84.549.955.146</i>	<i>66.829.323.563</i>
<i>Công ty Cổ phần Thép và Vật tư</i>		
<i>Xây dựng</i>	<i>80.677.973.150</i>	<i>132.478.541.838</i>
<i>Công ty TNHH Dịch Vụ Thương mại và</i>		
<i>Xuất nhập khẩu Phương Linh</i>	<i>63.603.483.456</i>	<i>19.285.759.205</i>
<i>Công ty Cổ Phần Cửa Sunspace</i>	<i>62.623.960.716</i>	<i>27.987.543.397</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển</i>		
<i>Việt Nam, Chi nhánh Hồ Chí Minh (**)</i>	<i>55.881.521.146</i>	<i>402.505.823.788</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>4.026.314.099.415</i>	<i>2.877.858.644.549</i>
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	82.797.551.192	20.847.214.331
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.738.069.947.173</u></b>	<b><u>3.649.112.055.933</u></b>

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(\*) Số tiền phải trả liên quan đến việc mua hàng được thực hiện dưới hình thức thư tín dụng trả chậm thanh toán ngay ("UPAS L/C") phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định. Chi tiết các UPAS L/C như sau:

Số bảo lãnh/LC	Loại bảo lãnh	Loại tiền	Số tiền	Ngày phát hành	Ngày hết hạn LC
TF2215101151/CIB	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	43.677.121.558	31/05/2022	05/06/2023
TF2213001062/CIB	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	34.316.632.372	10/05/2022	18/05/2023
TF2214601026/CIB	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	30.098.240.535	25/05/2022	05/06/2023
TF2214001010/CIB	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	18.204.523.920	20/05/2022	22/05/2023
<b>TOTAL</b>			<b>126.296.518.385</b>		

(\*\*) Số tiền phải trả liên quan đến việc mua hàng được thực hiện dưới hình thức thư tín dụng trả chậm thanh toán ngay ("UPAS L/C") phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh. Chi tiết các UPAS L/C như sau:

Số bảo lãnh/LC	Loại bảo lãnh	Loại tiền	Số tiền	Ngày phát hành	Ngày hết hạn LC
LI22B13934	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	20.000.990.966	02/12/2022	06/12/2022
LI22B04534	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	12.009.443.281	13/05/2022	16/05/2022
LI22B04533	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	8.440.178.221	17/05/2022	17/05/2022
LI22B04632	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	7.051.647.178	17/05/2022	17/05/2022
LI22B04794	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	6.182.745.413	13/05/2022	20/05/2022
LI22B04774	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	2.196.516.087	12/05/2022	20/05/2022
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>55.881.521.146</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		VND
Ứng trước của hợp đồng xây dựng	654.724.843.366	753.783.490.091
Ứng trước của hợp đồng mua căn hộ	241.059.153.674	244.876.848.208
Ứng trước khác	<u>189.069.530.977</u>	<u>185.991.875.127</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.084.853.528.017</u></b>	<b><u>1.184.652.213.426</u></b>

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	VND Số cuối năm
<b>Thuế phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	86.045.419.595	297.640.068.220	(269.383.696.090)	114.301.791.725
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.781.449.655	3.806.067.482	(37.496.857.617)	2.090.659.520
Thuế thu nhập cá nhân	3.677.349.903	62.467.493.151	(58.003.752.073)	8.141.090.981
Khác	879.752.719	14.069.908.033	(14.619.618.328)	330.042.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.383.971.872</b>	<b>377.983.536.886</b>	<b>(379.503.924.108)</b>	<b>124.863.584.650</b>
<b>Thuế phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.149.910	2.438.434.074	(2.435.813.264)	3.770.720
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.523.550.318	-	-	4.523.550.318
Thuế thu nhập cá nhân	27.502.086	-	-	27.502.086
Thuế nhập khẩu	-	12.649.012	-	12.649.012
Khác	(138.657.626)	9.000.000	(20.499.102)	(150.156.728)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.413.544.688</b>	<b>2.460.083.086</b>	<b>(2.456.312.366)</b>	<b>4.417.315.408</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	570.001.425.338	888.545.682.139
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	87.150.046.258	86.778.763.751
Chi phí lãi vay	20.761.899.768	15.024.077.311
Khác	39.341.352.737	33.504.644.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>717.254.724.101</b>	<b>1.023.853.168.027</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	683.324.359.248	923.272.313.562
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	33.930.364.853	100.580.854.465

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>383.055.537.213</b>	<b>518.101.563.203</b>
Các khoản ký quỹ, ký cược	282.825.643.780	467.797.769.617
Chuyển nhượng cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	48.000.000.000	-
Thu hộ phí bảo trì các dự án	17.930.765.443	-
Lãi phạt thanh lý	15.194.242.422	-
Thưởng Ban Điều hành và cán bộ chủ chốt	-	26.870.306.672
Khác	19.104.885.568	23.433.486.914
<b>Dài hạn</b>	<b>38.678.800.466</b>	<b>36.792.552.009</b>
Các khoản ký quỹ, ký cược	36.416.881.336	36.753.272.009
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	2.222.639.130	-
Khác	39.280.000	39.280.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>421.734.337.679</b>	<b>554.894.115.212</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>5.104.310.456.114</b>	<b>4.699.157.027.452</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	5.058.802.145.376	4.601.688.516.377
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	41.573.385.442	93.533.585.731
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	3.223.822.480	3.223.822.480
Vay dài hạn từ bên thứ ba đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	711.102.816	711.102.864
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.026.588.080.458</b>	<b>398.467.650.604</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	961.677.333.333	290.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	62.125.594.241	104.510.328.236
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.4)	2.785.152.884	3.957.322.368
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.130.898.536.572</b>	<b>5.097.624.678.056</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.699.157.027.452</b>	<b>9.604.797.287.657</b>	<b>(9.241.928.347.253)</b>	<b>42.284.488.258</b>	-	<b>5.104.310.456.114</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	4.601.688.516.377	9.604.797.287.657	(9.147.683.658.658)	-	-	5.058.802.145.376
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	93.533.585.731	-	(93.533.585.731)	41.573.385.442	-	41.573.385.442
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	3.223.822.480	-	-	-	-	3.223.822.480
Vay dài hạn từ bên khác đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	711.102.864	-	(711.102.864)	711.102.816	-	711.102.816
<b>Dài hạn</b>	<b>398.467.650.604</b>	<b>793.034.664.000</b>	<b>(141.939.079.221)</b>	<b>(42.284.488.258)</b>	<b>19.309.333.333</b>	<b>1.026.588.080.458</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	104.510.328.236	16.666.664.000	(17.478.012.553)	(41.573.385.442)	-	62.125.594.241
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.4)	3.957.322.368	-	(461.066.668)	(711.102.816)	-	2.785.152.884
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	290.000.000.000	776.368.000.000	(124.000.000.000)	-	19.309.333.333	961.677.333.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.097.624.678.056</b>	<b>10.397.831.951.657</b>	<b>(9.383.867.426.474)</b>	<b>-</b>	<b>19.309.333.333</b>	<b>6.130.898.536.572</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tại sân đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	2.245.982.574.292	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2023 đến ngày 11 tháng 9 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1.269.264.353.839	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2023 đến ngày 29 tháng 8 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hồ Chí Minh	302.288.554.396	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2023 đến ngày 17 tháng 7 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân	245.984.608.882	Từ ngày 20 tháng 2 năm 2023 đến ngày 30 tháng 8 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TNHH HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Hồ Chí Minh	191.725.426.010	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2023 đến ngày 14 tháng 6 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	171.524.431.179	Từ ngày 7 tháng 3 năm 2023 đến ngày 21 tháng 7 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân Hàng TMCP An Bình	149.564.167.448	Từ ngày 8 tháng 6 năm 2023 đến ngày 21 tháng 12 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	140.478.216.894	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2023 đến ngày 12 tháng 6 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn	64.537.856.868	Từ ngày 1 tháng 5 năm 2023 đến ngày 3 tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tại sân đám bảo (Thuyết minh số 7.1, 8, 12 và 15)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	63.414.071.151	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2023 đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quận 1	49.999.508.292	Ngày 10 tháng 5 năm 2023	9,50%	Bảo lãnh từ công ty mẹ
Ngân hàng United Overseas – Chi nhánh Hồ Chí Minh	49.727.012.359	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2023 đến ngày 10 tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hồ Chí Minh	39.208.158.041	Từ ngày 20 tháng 3 năm 2023 đến ngày 21 tháng 6 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng Malayan banking Berhad – Chi nhánh Hồ Chí Minh	22.033.534.621	Từ ngày 9 tháng 2 năm 2023 đến ngày 9 tháng 2 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi	19.962.473.785	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2023 đến ngày 16 tháng 6 năm 2023	9,60%	Quyền tài sản phát sinh từ các khoản đặt cọc để phân phối các dự án bất động sản tương ứng với Hợp đồng được HDBank tài trợ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	15.059.778.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2023 đến ngày 15 tháng 3 năm 2023	9,50%	Tin chấp

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VAY (tiếp theo)

### 23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh	7.388.051.700	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2023 đến ngày 26 tháng 6 năm 2023	6,0% - 6,5%/năm	Hợp đồng tiền gửi có kì hạn số 09/TCKT.TH2021  (Thuyết minh số 5, 7.1, 8, 10, 11, 13 và 15)
Ngân hàng TMCP Phương Đông	6.565.358.252	Ngày 6 tháng 3 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất và nhà xưởng tại Long Hậu, huyện Cần Giuộc của công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình (43.881.000.000 VND) và 15 lô đất với trị giá 13.365.000.000 VND
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	4.094.009.367	Ngày 20 tháng 6 năm 2023	9,2-9,3% /năm	Lô 8, Khu B2-2, dự án bất động sản bền dự thuyên Đà Nẵng

**TỔNG CỘNG** **5.058.802.145.376**

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng với giá trị 3.918.536.857.953 VND đã đến hạn thanh toán trong đó Tập đoàn đã thanh toán được 2.374.997.022.558 VND. Đối với số dư còn lại đã quá hạn hoặc có thời gian đáo hạn 12 tháng tới, Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với ngân hàng về kế hoạch, phương án trả nợ và xin gia hạn nợ.

### 23.2 Vay ngắn hạn từ bên khác

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Cá nhân	<u>3.223.822.480</u>	Ngày 27 tháng 6 năm 2023	Từ 0%/năm đến 6,5%/năm	Tin chấp

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VAY (tiếp theo)

### 23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công tác xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.  
Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An</b>				
Khoản vay 1	8.877.800.000	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2023 đến ngày 15 tháng 11 năm 2026	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Bất động sản tại thửa đất số 4654 ở Long An
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	2.266.656.000			
Vay dài hạn	6.611.144.000			
<b>Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Quang Trung</b>				
Khoản vay 1	21.504.289.139	31 tháng 12 năm 2027	8%/năm	Tiền ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Quân đội
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.030.630.920			Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán điện
Vay dài hạn	17.473.658.219			Hệ thống máy móc thiết bị dự án hình thành do MB tài trợ

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VAY (tiếp theo)

### 23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công tác xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.  
Chi tiết như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>				(Thuyết minh số 7.2, 12 và 13)
Khoản vay 1	17.723.440.120	Từ ngày 11 tháng 12 năm 2027 đến ngày 30 tháng 12 năm 2027	8,5%-10,2%/năm	Tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải theo Hợp đồng vay số 63713.20.101.8422856.TD.
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	3.604.873.248			
Vay dài hạn	14.118.566.872			
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu</b>				
Khoản vay 1	15.721.644.784	Trả làm 20 phần kỳ, từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 11 năm 2027	10,9%/năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác thuộc dự án nhà xưởng Lô H1. KCN Long Hậu - Hòa Bình, tỉnh Long An, Việt Nam
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	3.200.000.000			
Vay dài hạn	12.521.644.784			



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VAY (tiếp theo)

### 23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.  
Chi tiết như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 13)
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1</b>				
Khoản vay 1	9.667.281.805	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 13 tháng 5 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 2	8.157.496.992	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 21 tháng 1 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 3	6.917.658.235	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 10 tháng 6 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 4	6.761.473.422	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 6 tháng 5 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 5	4.002.672.661	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 8 tháng 7 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 6	2.951.362.465	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 13 tháng 12 năm 2023	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 7	628.265.500	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 29 tháng 5 năm 2023	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.086.211.080</b>			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả  
Vay dài hạn

28.078.427.965  
11.007.783.115

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VAY (tiếp theo)

### 23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.  
Chi tiết như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 13)
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn</b>				
Khoản vay 1	785.594.560	Từ ngày 1 tháng 3 năm 2023 đến ngày 17 tháng 1 năm 2025	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tất cả tài sản hình thành từ khoản vay
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	392.797.309			
Vay dài hạn	392.797.251			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.698.979.683</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	41.573.385.442			
Vay dài hạn	62.125.594.241			

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này khoản vay dài hạn từ ngân hàng với giá trị 14.354.265.500 VND đã đến hạn thanh toán trong đó Tập đoàn đã thanh toán được 7.777.000.000 VND. Đối với số dư nợ còn lại đã quá hạn hoặc có thời gian đáo hạn 12 tháng tới, Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với ngân hàng về kế hoạch, phương án trả nợ và xin gia hạn nợ.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.4 Vay dài hạn từ các bên khác

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.  
Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 13)
<b>Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Chi Nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh</b>				
Khoản vay 1	3.496.255.700	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng hình thức trả lãi sau cộng 3,1%/năm	Tín chấp

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả  
Vay dài hạn

711.102.816  
2.785.152.884

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.5 Phát hành trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 5, 6, 1, 8 và 13)
Công ty Chứng khoán ACB	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	376.000.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tương đương tiền, cổ phiếu của Công ty
Công ty Chứng khoán ACB	Quý Đầu Tư Hạ Tầng PVI	75.000.000.000	Ngày 27 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tương đương tiền, cổ phiếu của Công ty
Công ty Chứng khoán ACB	Quý Đầu Tư Cơ Hội PVI	425.000.000.000	Ngày 27 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tương đương tiền, cổ phiếu của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	38.700.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Tiền gửi có kỳ hạn, máy móc và thiết bị
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	55.900.000.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Tiền gửi có kỳ hạn, máy móc và thiết bị
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ		(8.922.666.667)			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>961.677.333.333</b>			
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn		961.677.333.333			

#### Lãi suất trái phiếu

Các trái phiếu chịu lãi suất dao động từ 9,6% đến 11% trong năm đầu tiên và áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo theo lãi suất theo theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam công (+) với biên độ từ 4% đến 4,5% một năm.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	232.802.042.980	198.656.496.627
Dự phòng trợ cấp thôi việc	23.332.485.124	24.115.766.792
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>256.134.528.104</b>	<b>222.772.263.419</b>

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần tỷ giá hối đoái	Chênh lệch	Quỹ đầu tư phát triển	(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	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
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	115.403.860.000	-	-	-	(115.403.860.000)	-	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(199.886.346)	(199.886.346)
Trích lập các quỹ	-	-	-	24.837.138	(24.837.138)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.094.716.766)	-	(10.094.716.766)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	102.964.490.780	(5.994.538.234)	96.969.952.546
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong năm	-	-	-	-	(3.927.373.359)	-	(3.927.373.359)
Khác	-	-	-	-	(26.864.565.684)	(147.380.228.583)	(174.244.794.267)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.424.157.840.000</b>	<b>346.669.112.981</b>	<b>56.445.099</b>	<b>96.832.479.438</b>	<b>793.007.867.838</b>	<b>395.804.023.129</b>	<b>4.056.527.768.485</b>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	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
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	171.874.160.000	-	-	-	(171.874.160.000)	-	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(73.696.306.200)	-	(73.696.306.200)
Phát hành cổ phiếu mới (*)	145.300.700.000	112.500.000.000	-	-	-	-	257.800.700.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(200.000.000)	-	-	-	-	(200.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	4.363.034	(4.363.034)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8.726.069)	-	(8.726.069)
Chi thường Ban Điều hành và cán bộ chủ chốt	-	-	-	-	(2.175.601.743)	(13.413.686)	(2.189.015.429)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(2.566.811.094.887)	(3.665.568.044)	(2.570.476.662.931)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong năm	-	-	-	-	(79.002.556.996)	(370.083.387.182)	(449.085.944.178)
Khác	-	-	-	-	(133.486.801)	13.413.686	(120.073.115)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.741.332.700.000</b>	<b>458.969.112.981</b>	<b>56.445.099</b>	<b>96.836.842.472</b>	<b>(2.100.698.427.892)</b>	<b>22.055.067.903</b>	<b>1.218.551.740.563</b>

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(\*) Vào ngày 24 tháng 1 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 3.238.570 cổ phần với mức phát hành bằng mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần cho Cán bộ công nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP). Việc phát hành thêm cổ phiếu này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2021/NQ-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 12 năm 2021. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 2.424.157.840.000 VND lên 2.456.543.540.000 VND vào ngày này.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành thêm 17.187.416 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 7% (cổ đông nắm giữ 100 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 7 cổ phiếu). Việc phát hành thêm cổ phiếu này nhằm mục đích chia cổ tức của năm 2021 và đã được các cổ đông chấp thuận theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHCHĐ.HBC ngày 25 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2022/NQ-HĐQT.HBC ngày 18 tháng 7 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng từ 2.456.543.540.000 VND lên 2.628.417.700.000 VND vào ngày này.

Ngày 17 tháng 10 năm 2022, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành 5.000.000 cổ phiếu riêng lẻ với giá phát hành là 32.500 VND/cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược dưới hình thức phát hành riêng lẻ. Việc phát hành thêm cổ phiếu này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động của Công ty và đã được các cổ đông chấp thuận theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHCHĐ.HBC ngày 25 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2022/NQ-HĐQT.HBC ngày 17 tháng 8 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng từ 2.628.417.700.000 VND lên 2.678.417.700.000 VND vào ngày này.

Vào ngày 4 tháng 11 năm 2022, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành 6.291.500 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Việc phát hành thêm cổ phiếu này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động của Công ty và đã được chấp thuận bởi các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHCHĐ.HBC ngày 25 tháng 4 năm 2022 và số 39/2022/NQ-HĐQT.HBC ngày 9 tháng 9 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 2.678.417.700.000 VND lên 2.741.332.700.000 VND vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	2.424.157.840.000	2.308.753.980.000
Tăng trong năm	<u>317.174.860.000</u>	<u>115.403.860.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>2.741.332.700.000</u>	<u>2.424.157.840.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Chia cổ tức bằng tiền	73.696.306.200	115.403.860.000
Cổ tức phải trả bằng cổ phiếu	171.874.160.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	73.598.316.300	-

**25.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	274.133.270	242.415.784
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	274.133.270	242.415.784
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	274.133.270	242.415.784
Cổ phiếu đang lưu hành	274.133.270	242.415.784
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	274.133.270	242.415.784

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)	Năm trước (trình bày trước đây)
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty (VND)	(2.566.811.094.887)	102.964.490.780	102.964.490.780
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	(8.726.069)	(10.094.716.766)	(10.094.716.766)
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(2.566.819.820.956)	92.869.774.014	92.869.774.014
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu) (**)	264.678.537	259.603.200	242.869.784
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(9.698)	355	383
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(9.698)	355	383

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được tạm trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu bình quân năm này và năm trước đã được điều chỉnh để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 7% theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ.HBC ngày 25 tháng 4 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU**

**27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>14.154.109.474.056</b>	<b>11.355.969.088.757</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	13.827.479.064.592	10.853.318.646.429
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	98.680.512.073	50.947.447.488
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền</i>	1.422.968.595	66.946.016.746
<i>Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng</i>	16.093.919.826	101.559.928.207
<i>Doanh thu khác</i>	210.433.008.970	283.197.049.887
Giảm giá hàng bán	(5.146.457.542)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>14.148.963.016.514</b>	<b>11.355.969.088.757</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)</i>	13.827.479.064.592	10.853.318.646.429
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	98.240.993.239	50.947.447.488
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền</i>	1.422.968.595	66.946.016.746
<i>Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng</i>	16.093.919.826	101.559.928.207
<i>Doanh thu khác</i>	205.726.070.262	283.197.049.887

(\*) Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	9.235.151.080.273	9.749.823.931.531
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	4.592.327.984.319	1.103.494.714.898
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.827.479.064.592</b>	<b>10.853.318.646.429</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm	13.370.002.234.569	18.266.268.735.417

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	15.293.447.350	3.643.735.445
Lãi chậm thanh toán	8.387.339.832	16.393.186.194
Cổ tức	-	934.459.039
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	89.244.075.536
Khác	317.909.884	1.587.633.780
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.998.697.066</b>	<b>111.803.089.994</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	13.386.275.641.773	10.152.248.020.208
Giá vốn hàng hóa	71.607.153.140	37.601.359.601
Giá vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng	1.251.503.023	24.789.824.600
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	13.192.828.327	91.663.250.141
Khác	206.286.073.250	247.136.746.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.678.613.199.513</u></b>	<b><u>10.553.439.200.696</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	519.852.290.250	299.034.576.902
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(6.358.588.347)	1.994.312.986
Khác	7.143.752.609	976.501.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>520.637.454.512</u></b>	<b><u>302.005.391.496</u></b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>39.135.616.629</b>	<b>45.467.329.544</b>
Chi phí nhân viên	16.953.433.006	15.561.285.322
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.259.741.045	3.002.169.776
Chi phí môi giới	2.414.360.909	12.684.623.988
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	745.972.664	1.132.508.933
Khác	5.762.109.005	13.086.741.525
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>2.246.236.740.703</b>	<b>410.409.250.410</b>
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	1.689.818.567.149	(36.993.884.226)
Chi phí nhân viên	367.603.530.139	288.856.016.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.282.803.202	90.113.469.145
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	9.503.876.739	11.087.725.602
Khác	99.027.963.474	57.345.923.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.285.372.357.332</u></b>	<b><u>455.876.579.954</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>25.767.447.734</b>	<b>22.730.132.513</b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	8.925.813.660	12.793.772.738
Tiền đặt cọc nhận được do khách hàng hủy hợp đồng	8.072.135.918	3.732.910.311
Tiền phạt	1.574.591.271	303.607.374
Khác	7.194.906.885	5.899.842.090
<b>Chi phí khác</b>	<b>(52.780.746.298)</b>	<b>(25.282.362.339)</b>
Tiền phạt	(46.223.573.738)	(9.840.359.345)
Khác	(6.557.172.560)	(15.442.002.994)
<b>LỖ KHÁC</b>	<b>(27.013.298.564)</b>	<b>(2.552.229.826)</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm nay	1.253.901.177	35.984.869.131
Lỗ lũy kế	1.977.911.390	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	574.254.915	4.015.018.051
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.806.067.482	39.999.887.182
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	232.728.899.426	11.594.455.084
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.534.966.908</b>	<b>51.594.342.266</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>(2.333.941.696.023)</u></b>	<b><u>148.564.294.812</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	(466.788.339.205)	29.712.858.962
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	288.780.637.231	-
Chi phí không được trừ	97.595.734.610	13.334.218.455
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận cho các khoản lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	242.625.185.299	20.816.078.972
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	574.254.915	4.015.018.051
Phân bổ lợi thế thương mại	1.363.987.812	1.111.872.921
(Lỗ) lãi được chia từ các công ty liên kết	(946.580.064)	1.066.896.393
Thu nhập từ cổ tức	-	7.281.468.872
Lãi thanh lý công ty con	(11.252.857.655)	(17.549.425.428)
Điều chỉnh do hợp nhất	84.582.943.965	(8.194.644.932)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>236.534.966.908</u></b>	<b><u>51.594.342.266</u></b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên (lỗ) thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. (Lỗ) thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	21.140.086.079	21.414.805.865	(274.719.786)	315.960.956
Chi phí dự án chưa ghi nhận doanh thu	17.150.190.565	21.116.729.785	(3.966.539.220)	1.007.264.479
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.653.735.000	4.810.391.333	(156.656.333)	(216.070.000)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.118.376.245	4.049.615.757	68.760.488	(10.382.976)
Lỗ năm trước chuyển sang của các công ty con	1.817.071.475	1.817.071.475	-	-
Dự phòng phải thu khó đòi	1.159.878.598	286.307.623	873.570.975	194.614.775
	<b>50.039.337.962</b>	<b>53.494.921.838</b>	<b>(3.455.583.876)</b>	<b>1.291.387.234</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	39.600.000.000	72.822.236.904	-	-
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty liên kết	304.531.928.380	73.735.425.925	230.796.502.455	6.712.585.205
Thu nhập chưa tính thuế từ hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng	69.516.601.260	71.039.788.165	(1.523.186.905)	6.173.257.113
	<b>413.648.529.640</b>	<b>217.597.450.994</b>	<b>229.273.315.550</b>	<b>12.885.842.318</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(232.728.899.426)</b>	<b>(11.594.455.084)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**32.4 Lỗ thuế chuyển sang năm sau**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.213.125.926.495 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2022	2027	1.213.125.926.495	-	- 1.213.125.926.495

(\*\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá VND 1.213.125.926.495 do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

**32.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. 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 kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

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	VND		
			Chi phí lãi vay chưa được trừ năm sau tính đến ngày 31/12/2022	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã được chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2022	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2022
2021	2026	60.495.638.851	-	-	60.495.638.851
2022	2027	483.219.186.720	-	-	483.219.186.720
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>543.714.825.571</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>543.714.825.571</b>

Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 543.714.825.571 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 60.495.638.851 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**32.6 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai:

	VND
Lỗ thuế sang năm sau (Thuyết minh số 32.4)	1.213.125.926.495
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (Thuyết minh số 32.5)	543.714.825.571
Các chênh lệch tạm thời, trong đó:	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.443.903.186.156
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	28.601.461.321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.229.345.399.543</b>

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Công ty liên kết
Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT
Lê Viết Hòa	Con ruột của Chủ tịch
Lê Viết Hiếu	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực
Lê Quốc Duy	Thành viên HĐQT (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023) Phó Tổng giám đốc (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
David Martin Ruiz	Thành viên HĐQT (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Phan Ngọc Thạnh	Thành viên HĐQT (đến ngày 25 tháng 4 năm 2022)
Park Seok Bae	Thành viên HĐQT (đến ngày 25 tháng 4 năm 2022)
Nguyễn Tường Bảo	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Dương Văn Hùng	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên kiểm toán (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Nguyễn Công Phú	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên kiểm toán (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Albert Antoine	Thành viên HĐQT không điều hành (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng giám đốc
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng giám đốc
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 18 tháng 5 năm 2023)
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
Phạm Quốc Thắng	Kế toán trưởng (đến ngày 31 tháng 5 năm 2023)
Nguyễn Trung Thành	Giám đốc tài chính (đến ngày 18 tháng 5 năm 2023)

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	158.317.193.912	46.327.108.084
	Khác	727.290.061	246.613.284
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Chi phí thầu phụ	56.849.822.930	117.196.273.233
	Thuê máy móc, thiết bị	33.980.154.370	26.434.164.145
	Thu nhập từ thanh lý phế liệu	14.808.672.899	573.902.624
	Mua vật tư xây dựng	7.299.579.373	1.868.349.606
	Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	3.971.473.516	9.968.096.000
	Doanh thu cho thuê	-	76.859.252.987
	Thu nhập từ thanh lý phế liệu	-	10.541.998.624
	Lãi chậm thanh toán	-	1.778.513.772
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	20.877.746.615	6.986.814.929
	Thu khác	3.714.865.638	-
Nguyễn Trung Thành	Tạm ứng công tác	20.000.000.000	-
Lê Viết Hòa	Tạm ứng khác	13.000.000.000	-
	Hoàn trả tiền vay	3.000.000.000	-
	Tạm CTP	398.790.867	-
	Phải thu khác	318.287.669	-
	Cho vay	-	11.000.000.000
Hoàng Đặng Minh Tuấn	Cho vay	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Thu nhập từ cổ tức được chia	2.054.850.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt	Doanh thu cho thuê	16.650.284.872	17.044.760.885	
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Doanh thu cho thuê	82.500.000	115.500.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>16.732.784.872</b>	<b>17.160.260.885</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	-	7.812.916.245	
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	-	1.464.392.959	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>-</b>	<b>9.277.309.204</b>	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 9)</b>				
Lê Viết Hòa	Cho vay	40.096.000.000	11.000.000.000	
Võ Minh Hoàng	Cho vay	1.789.890.000	-	
Nguyễn Trung Kiên	Cho vay	110.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>41.886.000.000</b>	<b>11.000.000.000</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)</b>				
Lê Viết Hải	Phải thu tiền bán HBO	193.387.000.000	-	
	Tạm ứng mua đất	120.000.000.000	-	
Lê Viết Hòa	Tạm ứng mua nguyên vật liệu	13.531.919.519	-	
Nguyễn Trung Thành	Tạm ứng công tác	20.000.000.000	-	
Võ Minh Hoàng	Tạm ứng	46.856.310.833	-	
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt	Lãi cho vay	1.202.801.315	-	
	Phải thu cổ tức	817.042.821	817.042.821	
	Chi trả hộ	728.729.287	10.973.526.010	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Phải thu cổ tức	591.422.871	-	
	Chi trả hộ	-	302.419.722	
Lê Quốc Duy	Tạm ứng	100.000.000	100.000.000	
Ban lãnh đạo	Tạm ứng lương	15.685.179.382	24.335.309.099	
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Phải thu cổ tức	2.054.850.000	1.602.982.800	
	Chi phí trả hộ	-	1.280.000	
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi trả hộ	-	2.964.861.532	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>401.423.336.509</b>	<b>41.097.421.984</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</i></b>			
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	40.919.241.098	10.717.819
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm Kính Anh Việt	Chi phí thầu phụ	36.658.224.002	20.542.604.019
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	5.220.086.092	293.892.493
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>82.797.551.192</b>	<b>20.847.214.331</b>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</i></b>			
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	15.361.828.751	21.669.275.726
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Chi phí thầu phụ	13.298.332.557	72.266.363.767
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	5.270.203.545	6.645.214.972
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>33.930.364.853</b>	<b>100.580.854.465</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</i></b>			
Võ Minh Hoàng	Vay	1.417.911.700	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT	5.986.849.541	2.540.320.223
Phan Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT	2.430.687.357	1.004.466.291
David Martin Ruiz	Thành viên HĐQT, TVHĐQT không điều hành	5.295.838.524	-
Park Seok Bae	Thành viên HĐQT, TVHĐQT không điều hành	-	248.482.917
Đặng Doãn Kiên	Thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành	-	394.569.027
Phương Công Thắng	Thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành	-	371.359.084
Đặng Hồng Anh	Thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành	-	229.368.846
Nguyễn Văn Tịnh	Chánh VP HĐQT	-	133.115.848
Nguyễn Thị Mỹ Hạnh	Thư kí VP HĐQT	-	79.869.509
Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc	5.373.143.533	3.514.659.965
Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	3.407.135.202	2.139.636.778
Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	3.012.074.527	1.721.735.095
Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc	201.320.000	1.551.457.112
Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc	4.062.527.344	2.754.608.851
Lê Viết Hiếu	Phó Tổng Giám đốc thường trực	4.806.572.339	2.442.325.269
Đình Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	1.284.193.081	801.054.826
Hồ Ngọc Phương	PTGD Công nghiệp - từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 6 năm 2021	-	764.925.000
Nguyễn Hồng Mạnh	PTGD Đối ngoại - từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 6 năm 2021	-	375.700.000
Nguyễn Minh Trung	Thành viên Tiểu ban lương thưởng	1.844.409.184	-
Cao Thị Diễm Châu	Thành viên Tiểu ban lương thưởng	1.155.159.160	79.869.509
Nguyễn Trung Kiên	Thành viên Tiểu ban chiến lược	2.022.682.013	-
Hoàng Quang Huy	Thành viên Tiểu ban kiểm toán	-	736.672.679
Phạm Lâm Quỳnh Trâm	Thành viên Tiểu ban kiểm toán	-	418.012.679
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>40.882.591.805</b>	<b>22.089.224.151</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. CÁC CAM KẾT**

***Các cam kết thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	150.990.883.388	185.921.872.382
Từ 1 đến 5 năm	510.653.904.073	84.108.008.072
Trên 5 năm	1.045.285.361.580	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.706.930.149.041</u></b>	<b><u>270.029.880.454</u></b>

***Các cam kết thực hiện công trình xây dựng***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có các cam kết trong việc cung cấp các dịch vụ xây dựng trị giá 19.517.963.509.617 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 23.632.276.844.496 VND).

***Cam kết góp vốn***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có khoản cam kết với số tiền là 900.000.000.000 VND liên quan đến nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH MTV Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình ("Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình"). Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập vào ngày 2 tháng 6 năm 2021 theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0316891472 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

***Cam kết khác***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn cam kết bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho các khoản vay có tổng giá trị là 49.999.508.292 VND (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 52.639.314.694 VND) tại các ngân hàng thương mại của một số công ty con.

**35. CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	<u>28.966</u>	<u>27.558</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Tập đoàn được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ và bao gồm các bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Xây dựng: cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng.
- Kinh doanh bất động sản bao gồm:
  - Căn hộ và đất nền: bán căn hộ và đất nền;
  - Kinh doanh cơ sở hạ tầng: cho thuê đất và hạ tầng trong khu công nghiệp; và
  - Hàng hóa bất động sản: mua bán dự án bất động sản.
- Thương mại và dịch vụ khác: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và sản phẩm trang trí nội thất; cung cấp dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất và các dịch vụ khác.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Tập đoàn chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm nay	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	VND
<i>Doanh thu thuần</i>					
Doanh thu từ bên thứ ba	13.827.479.064.592	17.516.888.421	303.967.063.501	-	14.148.963.016.514
Doanh thu giữa các bộ phận	11.688.567.493	-	857.891.362.103	(869.579.929.596)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.839.167.632.085</b>	<b>17.516.888.421</b>	<b>1.161.858.425.604</b>	<b>(869.579.929.596)</b>	<b>14.148.963.016.514</b>
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	441.203.422.819	3.072.557.071	26.073.837.111	-	470.349.817.001
Chi phí không phân bổ					(2.312.385.655.896)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					(1.842.035.838.895)
Thu nhập tài chính					23.988.697.066
Chi phí tài chính					(520.637.454.512)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					4.732.900.318
Lợi nhuận trước thuế					(2.333.941.696.023)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(3.806.067.482)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(232.728.899.426)
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>					<b>(2.570.476.662.931)</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	13.022.645.441.117	(51.641.192.139)	2.023.272.689.309	-	14.994.276.938.287
Tiền và các khoản tương đương tiền					496.252.581.750
Tài sản không phân bổ					103.700.331.493
<b>Tổng tài sản</b>					<b>15.594.229.851.530</b>
Nợ phải trả của bộ phận	7.528.569.560.278	516.131.918.924	785.614.265.818	-	8.830.315.745.020
Nợ phải trả không phân bổ					5.545.362.365.947
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>14.375.678.110.967</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm trước	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<i>Doanh thu thuần</i>					
Doanh thu từ bên thứ ba	10.853.318.646.429	168.505.944.953	334.144.497.375	-	11.355.969.088.757
Doanh thu giữa các bộ phận	41.331.616.768	-	806.994.241.705	(848.325.858.473)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.894.650.263.197</b>	<b>168.505.944.953</b>	<b>1.141.138.739.080</b>	<b>(848.325.858.473)</b>	<b>11.355.969.088.757</b>
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	701.070.626.221	52.052.870.212	49.406.391.628	-	802.529.888.061
Chi phí không phân bổ					(458.428.809.780)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					344.101.078.281
Thu nhập tài chính					111.803.089.994
Chi phí tài chính					(302.005.391.496)
Lỗ từ công ty liên kết					(5.334.481.967)
Lợi nhuận trước thuế					148.564.294.812
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(39.999.887.182)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(11.594.455.084)
<b>Lợi nhuận sau thuế trong năm</b>					<b>96.969.952.546</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	12.429.984.415.943	792.886.207.471	2.259.246.799.652	-	15.482.117.423.066
Tiền và tương đương tiền					734.365.822.818
Đầu tư vào công ty liên kết					151.967.096.137
Tài sản không phân bổ					208.170.184.660
<b>Tổng tài sản</b>					<b>16.576.620.526.681</b>
Nợ phải trả của bộ phận	9.478.518.480.312	1.342.011.354.989	1.119.953.329.862	-	11.940.483.165.163
Nợ phải trả không phân bổ					579.609.593.033
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>12.520.092.758.196</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 37. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngày 20 tháng 5 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30.1/2023/NQ-HĐQT.HBC về việc chấp thuận việc tạm ứng cho bà Phạm Thị Quốc Hương số tiền 99.500.000.000 VND để có 5 triệu cổ phiếu Công ty nhằm đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận phát hành cổ phiếu giữa Sanei Architecture Planning Co., Ltd với Công ty.

Ngày 20 tháng 5 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30.2/2023/NQ-HĐQT.HBC về việc chấp thuận các hợp đồng và giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty với ông Lê Viết Hải và bà Bùi Ngọc Mai với giá trị 120 tỷ VND.

Ngày 20 tháng 5 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30.3/2023/NQ-HĐQT.HBC về việc chấp thuận việc Công ty mua lại toàn bộ phần vốn góp của ông Lê Viết Hải tại Công ty Cổ phần Đầu tư Pax International theo vốn thực góp được xác nhận (vốn thực góp được xác nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 138.451.358.600 VND).

Ngày 20 tháng 5 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30.4/2023/NQ-HĐQT.HBC chấp thuận việc mượn cổ phiếu của bên liên quan là gia đình ông Lê Viết Hải để thế chấp vào Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam làm tài sản đảm bảo cho việc cấp bảo lãnh thanh toán đối với các gói trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 33/2021/NQ-HĐQT.HBC ngày 28 tháng 12 năm 2021 và Nghị quyết 6/2022/NQ.HĐQT.HBC ngày 26 tháng 1 năm 2022.

Ngày 20 tháng 5 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30.5/2023/NQ-HĐQT.HBC về việc chấp thuận việc Công ty mua 1.000.000 (một triệu) cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ vào tháng 3 năm 2022 với giá trị tương đương 16 tỷ VND. Vào ngày 21 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký hợp đồng mua lại 1 triệu cổ phiếu của bà Phạm Thị Quốc Hương tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ với giá 16 tỷ VND.

Ngày 20 tháng 5 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30.6/2023/NQ-HĐQT.HBC về việc chấp thuận việc chuyển 20 tỷ đồng mà ông Nguyễn Trung Thành tạm ứng nhằm mục đích phát triển khách hàng tiềm năng để tăng trưởng doanh thu thành khoản vay của cá nhân ông Nguyễn Trung Thành đối với Công ty. Ngày 17 tháng 6 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 32.1/2023/NQ-HĐQT.HBC thông qua việc hủy Nghị quyết số 30.6/2023/NQ-HĐQT.HBC vào ngày 20 tháng 5 năm 2023. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, ông Nguyễn Trung Thành đã thực hiện việc hoàn ứng khoản tạm ứng này.

Ngày 20 tháng 5 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30.7/2023/NQ-HĐQT.HBC về việc phát hành tăng vốn điều lệ 47.000.000 cổ phiếu với giá 12.000 đồng/cổ phiếu tương đương 564.000.000.000 VND cho 2 cổ đông hiện nắm giữ 75% phần vốn góp của Công ty TNHH Bất Động Sản Thành Ngân.

Ngày 17 tháng 6 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 32.3/2023/NQ-HĐQT.HBC thông qua việc chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình tại Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec cho Nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính để nhận chuyển nhượng vốn góp. Ngày 19 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec cho một đối tác với giá 85 tỷ VND.

Vào ngày 6 tháng 6 năm 2023, Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình, một công ty con của Công ty, đã mua 25% vốn góp trong Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân với giá 193.387.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM** (tiếp theo)

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho một đối tác với giá bán là 1.064.526.079.141 VND.

Ngoài các sự kiện được trình bày như trên không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập

Lê Thị Phương Uyên  
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 6 năm 2023



## **EY | Building a better working world**

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)