

**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



[Handwritten signature]
LÊ VIẾT HẢI



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 62

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 ngày 1 tháng 12 năm 2000. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, 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 Công ty 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 rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo tài chính riêng này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 đề ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nói trên để có được đầy đủ thông tin về 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Lê Viết Hải

Lê Viết 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

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 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 6 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.6 của báo cáo tài chính riêng. Công ty phát sinh khoản lỗ thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.079.308.521.940 VND và cũng tại ngày này, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 1.470.220.626.539 VND. Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là âm 626.106.687.464 VND. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty 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 Công ty 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 Công ty.

Chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 9 và Thuyết minh số 33 của báo cáo tài chính riêng, Công ty 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 Công ty 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 các vấn đề cần nhấn mạnh này.

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 KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.298.676.682.684	13.447.293.828.598
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	455.970.508.721	613.533.329.381
111	1. Tiền		183.912.538.025	603.533.329.381
112	2. Các khoản tương đương tiền		272.057.970.696	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		20.000.000.000	60.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.1	20.000.000.000	60.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.781.325.263.577	11.783.844.905.822
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	6.562.722.058.281	5.233.877.824.776
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	718.232.931.834	489.132.783.289
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	7	3.641.704.230.574	4.756.600.039.516
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.417.359.569.258	672.120.551.492
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.190.078.865.769	966.876.652.396
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 6, 7, 8, 9	(1.748.772.392.139)	(334.762.945.647)
140	IV. Hàng tồn kho	10	951.617.490.831	930.642.958.861
141	1. Hàng tồn kho		982.017.923.642	932.785.732.790
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.400.432.811)	(2.142.773.929)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		89.763.419.555	59.272.634.534
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	89.763.419.555	59.272.634.534
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.681.506.111.980	1.594.655.941.354
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		267.702.991.600	1.557.190.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	267.702.991.600	1.557.190.000
220	II. Tài sản cố định		787.126.814.337	777.882.941.404
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	746.143.983.899	734.306.786.547
222	Nguyên giá		1.983.152.194.845	1.826.985.443.970
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.237.008.210.946)	(1.092.678.657.423)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	40.982.830.438	43.576.154.857
228	Nguyên giá		60.317.025.806	60.317.025.806
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.334.195.368)	(16.740.870.949)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		39.137.442.269	30.055.945.268
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	39.137.442.269	30.055.945.268
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	15	431.524.529.113	661.391.410.439
251	1. Đầu tư vào các công ty con	15.2	735.375.439.051	735.375.439.051
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	15.3	145.402.520.000	145.402.520.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	15.4	39.227.400.000	39.227.400.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(490.480.829.938)	(260.613.948.612)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.1	2.000.000.000	2.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		156.014.334.661	123.768.454.243
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	151.607.426.995	119.186.791.243
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	4.406.907.666	4.581.663.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.980.182.794.664	15.041.949.769.952

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.155.553.167.065	11.320.401.745.803
310	I. Nợ ngắn hạn		11.935.181.476.138	10.776.214.779.922
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	4.746.382.990.340	3.691.014.760.387
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	912.395.531.324	927.527.165.180
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	119.003.625.493	118.818.155.649
314	4. Phải trả người lao động	19	432.506.101.270	401.467.153.509
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	613.719.481.718	929.850.227.631
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	124.138.529.567	151.194.896.541
320	7. Vay ngắn hạn	21	4.987.035.216.426	4.556.342.421.025
330	II. Nợ dài hạn		1.220.371.690.927	544.186.965.881
338	1. Vay dài hạn	21	972.685.116.448	329.086.211.080
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	247.686.574.479	215.100.754.801
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.824.629.627.599	3.721.548.024.149
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	1.824.629.627.599	3.721.548.024.149
411	1. Vốn cổ phần		2.741.332.700.000	2.424.157.840.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.741.332.700.000	2.424.157.840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		458.969.112.981	346.669.112.981
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		94.548.441.157	94.548.441.157
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(1.470.220.626.539)	856.172.630.011
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		609.087.895.401	767.611.484.838
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(2.079.308.521.940)	88.561.145.173
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.980.182.794.664	15.041.949.769.952

nguyên

Nguyễn Hồng Đức
Người lập

luen

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Viết Hải

Lê Viết Hải
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 6 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	24.1	14.064.477.169.586	10.968.732.965.619
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	14.064.477.169.586	10.968.732.965.619
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(13.679.520.031.289)	(10.325.825.503.955)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		384.957.138.297	642.907.461.664
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	127.174.476.103	83.333.122.676
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	(726.348.719.178) (496.290.701.336)	(291.324.310.347) (277.007.849.730)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(1.874.119.534.223)	(306.618.573.274)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.088.336.639.001)	128.297.700.719
31	9. Thu nhập khác	28	10.702.872.395	14.001.878.215
32	10. Chi phí khác	28	(1.500.000.000)	(7.005.931.757)
40	11. Lợi nhuận khác	28	9.202.872.395	6.995.946.458
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(2.079.133.766.606)	135.293.647.177
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	-	(36.471.389.515)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(174.755.334)	(216.070.000)
60	15. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(2.079.308.521.940)	98.606.187.662



Nguyễn Hồng Đức
Người lập



Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng





Lê Việt Hải
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 6 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(2.079.133.766.606)	135.293.647.177
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	12, 13	206.584.348.219	204.730.144.349
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.704.719.806.378	(21.728.077.045)
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		64.480.965	(47.701.783)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(127.686.223.794)	(72.799.741.912)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ phí phát hành trái phiếu	26	496.290.701.336	277.007.849.730
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		200.839.346.498	522.456.120.516
09	Tăng các khoản phải thu		(966.917.859.199)	(913.632.911.201)
10	Tăng hàng tồn kho		(48.275.928.803)	(101.066.954.052)
11	Tăng các khoản phải trả		772.184.192.878	1.285.950.033.238
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(62.911.420.773)	22.977.083.748
14	Tiền lãi vay đã trả		(470.474.579.819)	(269.970.151.644)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(33.991.773.753)	(20.398.604.689)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.558.664.493)	(12.178.049.822)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(626.106.687.464)	514.136.566.094
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(242.931.455.394)	(56.743.172.328)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		25.977.399.964	47.064.195.300
23	Tiền gửi tiết kiệm, chi cho vay		(663.790.499.122)	(162.842.709.040)
24	Tiền thu hồi cho vay		63.200.000.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào công ty con		34.446.000.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		12.654.049.268	11.484.390.800
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(770.444.505.284)	(161.037.295.268)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	257.600.700.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	10.122.860.996.720	9.511.256.455.367
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(9.067.878.629.284)	(9.350.863.114.687)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	23.2	(73.598.316.300)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.238.984.751.136	160.393.340.680
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(157.566.441.612)	513.492.611.506
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		613.533.329.381	100.041.372.182
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.620.952	(654.307)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	455.970.508.721	613.533.329.381



Nguyễn Hồng Đức
Người lập



Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng





Lê Việt Hải
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 6 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 cấp ngày 1 tháng 12 năm 2000. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

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 Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.370 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4.353 người)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 15.2*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 để ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng (“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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.6 Giả định hoạt động liên tục

Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.079.308.521.940 VND và cũng tại ngày này, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 1.470.220.626.539 VND. Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là âm 626.106.687.464 VND. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty có các khoản 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, Công ty 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 Công ty. 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 Công ty.

Công ty 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 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 Công ty là 4.998.042.999.541 VND, trong đó 4.987.035.216.426 VND là nợ vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 21). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty 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, Công ty 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.6 *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 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 Công ty;
- 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
- 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 Công ty theo Biên bản làm việc với Ngân hàng ngày 5 tháng 6 năm 2023.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty 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

Công ty dự kiến thu được 1.064.526.079.141 VND từ việc thanh lý một số máy móc và thiết bị của Công ty 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 Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Công ty trong trường hợp Công ty không có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục.

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 và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.2 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.

Công ty 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 | - | 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. |

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, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng hóa bất động sản để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 riêng.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng khi Công ty 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 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình 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	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 16 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	5 - 8 năm
Phần mềm máy tính	5 - 6 năm
Tài sản cố định vô hình khác	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.

3.7 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 Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.8 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.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

3.9 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 riêng.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế 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 riêng.

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.

3.13 Các khoản dự phòng

Công ty 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 Công ty 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.

3.14 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 Công ty ("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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 Công ty 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 Công ty 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 riêng.

3.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 riêng.

- ▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.17 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 riêng, 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 riêng.

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.

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 riêng, 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.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	181.225.641	5.214.111
Tiền gửi ngân hàng	183.731.312.384	603.528.115.270
Các khoản tương đương tiền (*)	272.057.970.696	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	455.970.508.721	613.533.329.381

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi bằng tiền VND tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần có kỳ hạn gốc là một (1) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4% đến 6%/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 21.4).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	6.461.865.193.861	5.179.854.569.611
<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>	4.367.843.710.718	4.016.278.196.476
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	100.856.864.420	54.023.255.165
TỔNG CỘNG	6.562.722.058.281	5.233.877.824.776
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(931.302.367.655)	(212.540.976.385)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.631.419.690.626	5.021.336.848.391

Phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21.1).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước	VND
Số đầu năm	212.540.976.385	151.761.704.973	
Dự phòng trích lập trong năm	766.362.351.040	85.777.252.229	
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(47.600.959.770)	(24.997.980.817)	
Số cuối năm	931.302.367.655	212.540.976.385	

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	64.719.884.801	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	
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	
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	
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	
Công ty Cổ phần Tập đoàn TMS	64.026.025.300	64.026.025.300	64.026.025.300	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	
Công ty TNHH VI Khoa học	41.410.054.424	39.967.921.310	41.410.054.424	10.372.419.116	
Các khách hàng khác	5.329.746.293.954	232.236.304.620	4.083.755.227.334	136.777.851.123	
TỔNG CỘNG	6.562.722.058.281	931.302.367.655	5.233.877.824.776	212.540.976.385	

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	448.948.011.940	218.994.805.254
<i>Công ty Cổ phần BM Windows</i>	111.710.095.958	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Lương Bình</i>	60.000.000.000	60.000.000.000
<i>Công ty TNHH MTV Thương mại Sản xuất Mỹ Khang</i>	58.202.041.970	-
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico</i>	47.972.785.518	-
<i>Các bên khác</i>	171.063.088.494	158.994.805.254
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<u>269.284.919.894</u>	<u>270.137.978.035</u>
TỔNG CỘNG	718.232.931.834	489.132.783.289
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	<u>(51.031.684.864)</u>	<u>-</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>667.201.246.970</u>	<u>489.132.783.289</u>

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	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	<u>51.031.684.864</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>51.031.684.864</u>	<u>-</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	3.641.274.793.871	4.728.961.748.013
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<u>429.436.703</u>	<u>27.638.291.503</u>
TỔNG CỘNG	3.641.704.230.574	4.756.600.039.516
Dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng khó đòi	<u>(423.156.144.824)</u>	<u>(116.397.924.545)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.218.548.085.750</u>	<u>4.640.202.114.971</u>

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 Công ty tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21.1*).

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	116.397.924.545	227.630.401.299
Dự phòng trích lập trong năm	313.207.181.581	16.804.496.713
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(6.448.961.302)</u>	<u>(128.036.973.467)</u>
Số cuối năm	<u>423.156.144.824</u>	<u>116.397.924.545</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

7. 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	76.856.255.763	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 BĐS Việt Gia Phú	40.406.693.992	24.518.469.383	-	-	
Công ty Cổ phần Hóa dầu 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	3.153.499.789.131	35.258.086.263	4.595.067.574.861	23.319.653.185	
TỔNG CỘNG	3.641.704.230.574	423.156.144.824	4.756.600.039.516	116.397.924.545	

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Số cuối năm	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm	
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 30)	1.408.600.515.523	-	666.337.077.153	-	
Cho bên khác vay	8.759.053.735	-	5.783.474.339	-	
TỔNG CỘNG	1.417.359.569.258	-	672.120.551.492	-	
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(80.864.684.701)	-	(80.864.684.701)	-	
GIÁ TRỊ THUẬN	1.336.494.884.557	-	672.120.551.492	-	

Đây là các khoản cho vay tín chấp, có kỳ hạn dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng.

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	80.864.684.701	-
Số cuối năm	<u>80.864.684.701</u>	<u>-</u>

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên (*)	517.950.211.219	315.491.050.617
Tạm ứng cho Chủ tịch Hội Đồng Quản trị (**)	120.000.000.000	-
Cho mượn nguồn lực sản xuất	298.735.678.335	280.374.985.520
Lãi phải thu từ các bên khác	129.570.828.002	150.502.411.167
Phải thu công ty con liên quan đến dự án Thạch Bàn Lakeside	67.206.743.241	67.206.743.241
Phải thu khác từ nhân viên	27.155.601.514	76.506.712.627
Các khoản ký quỹ	5.775.339.448	7.785.284.048
Cổ tức nhận được	2.934.667.821	3.019.684.660
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.123.604.625	1.113.858.904
Phải thu từ thanh lý đầu tư	-	34.446.000.000
Khác	19.626.191.564	30.429.921.612
TỔNG CỘNG	<u>1.190.078.865.769</u>	<u>966.876.652.396</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác</i>	<i>947.540.818.548</i>	<i>845.910.190.012</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>242.538.047.221</i>	<i>120.966.462.384</i>
Dự phòng nợ phải thu khác ngắn hạn khó đòi	<u>(262.417.510.095)</u>	<u>(5.824.044.717)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>927.661.355.674</u>	<u>961.052.607.679</u>
Dài hạn		
Tạm ứng cho nhân viên (*)	266.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ cho các bên khác	1.702.991.600	1.557.190.000
TỔNG CỘNG	<u>267.702.991.600</u>	<u>1.557.190.000</u>

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (*) 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 Công ty tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Số tiền tạm ứng nêu trên sẽ được hoàn trả lại Công ty khi Công ty hoàn trả lại cho gia đình Chủ tịch Hội đồng Quản trị số cổ phiếu đang thế chấp tại Ngân hàng 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, Công ty 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 Công ty. 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 Công ty.
- (**) 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 riêng 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 21.1*).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.824.044.717	5.263.205.311
Dự phòng trích lập trong năm	<u>256.593.465.378</u>	<u>560.839.406</u>
Số cuối năm	<u>262.417.510.095</u>	<u>5.824.044.717</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu xây dựng	537.891.467.151	-	442.517.484.888	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	338.426.587.620	(30.400.432.811)	264.568.379.031	(2.142.773.929)
Hàng hóa bất động sản	105.699.868.871	-	225.699.868.871	-
TỔNG CỘNG	982.017.923.642	(30.400.432.811)	932.785.732.790	(2.142.773.929)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.142.773.929	2.142.773.929
Dự phòng trích lập trong năm	28.257.658.882	-
Số cuối năm	30.400.432.811	2.142.773.929

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	89.763.419.555	59.272.634.534
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	80.200.358.172	53.737.945.085
Phí thuê văn phòng	2.643.513.075	2.607.377.391
Phí bảo lãnh ngân hàng	1.919.133.627	529.941.221
Phần mềm	1.852.807.468	99.033.000
Khác	3.147.607.213	2.298.337.837
Dài hạn	151.607.426.995	119.186.791.243
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	68.120.371.832	34.217.024.139
Tiền thuê đất trả trước	53.340.513.172	54.588.720.532
Phí bảo lãnh ngân hàng	20.999.572.312	15.215.363.053
Phí bảo hiểm	3.474.997.209	1.915.750.983
Phí cải tạo và sửa chữa	2.532.648.278	4.507.289.658
Phí tư vấn	-	4.599.287.680
Khác	3.139.324.192	4.143.355.198
TỔNG CỘNG	241.370.846.550	178.459.425.777

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	5.124.410.448	1.746.606.140.649	56.310.132.524	18.944.760.349	1.826.985.443.970
Mua mới	-	229.383.618.485	-	637.834.999	230.021.453.484
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành Thanh lý, nhượng bán	-	2.974.468.728	854.036.181	-	3.828.504.909
	-	(77.393.046.609)	-	(290.160.909)	(77.683.207.518)
Số cuối năm	5.124.410.448	1.901.571.181.253	57.164.168.705	19.292.434.439	1.983.152.194.845
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	882.795.613	214.849.801.681	8.929.862.957	13.930.536.117	238.592.996.368
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	3.248.081.822	1.039.857.199.233	33.144.142.717	16.429.233.651	1.092.678.657.423
Khấu hao trong năm	705.753.395	196.524.536.769	5.496.674.925	1.264.058.711	203.991.023.800
Thanh lý	-	(59.437.889.239)	-	(223.581.038)	(59.661.470.277)
Số cuối năm	3.953.835.217	1.176.943.846.763	38.640.817.642	17.469.711.324	1.237.008.210.946
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	1.876.328.626	706.748.941.416	23.165.989.807	2.515.526.698	734.306.786.547
Số cuối năm	1.170.575.231	724.627.334.490	18.523.351.063	1.822.723.115	746.143.983.899
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21.1, 21.3 và 21.4)	-	182.329.457.232	-	-	182.329.457.232

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số đầu năm và số cuối năm	39.790.252.840	19.310.767.608	1.216.005.358	60.317.025.806
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	16.251.497.608	1.216.005.358	17.467.502.966
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	-	15.524.865.591	1.216.005.358	16.740.870.949
Hao mòn trong năm	-	2.593.324.419	-	2.593.324.419
Số cuối năm	-	18.118.190.010	1.216.005.358	19.334.195.368
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	39.790.252.840	3.785.902.017	-	43.576.154.857
Số cuối năm	39.790.252.840	1.192.577.598	-	40.982.830.438
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21.1)</i>	39.933.485.639	-	-	39.933.485.639

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	38.795.792.619	27.906.149.044
Thiết bị đang lắp đặt	341.649.650	2.149.796.224
TỔNG CỘNG	39.137.442.269	30.055.945.268

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	20.000.000.000	60.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 15.1)	20.000.000.000	60.000.000.000
Dài hạn	922.005.359.051	922.005.359.051
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 15.2)	735.375.439.051	735.375.439.051
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 15.3)	145.402.520.000	145.402.520.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.4)	39.227.400.000	39.227.400.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 15.1)	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	942.005.359.051	982.005.359.051
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(490.480.829.938)	(260.613.948.612)
Trong đó:		
Dự phòng đầu tư vào các công ty con	(467.692.915.262)	(242.823.355.336)
Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết	(6.320.857.859)	(6.798.078.112)
Dự phòng đầu tư vào các đơn vị khác	(16.467.056.817)	(10.992.515.164)
GIÁ TRỊ THUẦN	451.524.529.113	721.391.410.439

15.1 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 7,2% một năm. Khoản tiền gửi này được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh số 21.4).

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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

STT	Tên công ty con	Hoạt động chính	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
				% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
1.	Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,96	449.800.000.000	99,96	449.800.000.000
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư và xây dựng khu công nghiệp	Đang hoạt động	97,97	256.208.939.051	97,97	256.208.939.051
3.	Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	Đang hoạt động	100,00	20.000.000.000	100,00	20.000.000.000
4.	Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	Đang hoạt động	100,00	6.800.000.000	100,00	6.800.000.000
5.	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	Đang hoạt động	75,00	1.500.000.000	75,00	1.500.000.000
6.	Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Thiết kế, xây dựng và cung cấp dịch vụ giám định kỹ thuật, quản lý xây dựng và quản lý dự án	Trước hoạt động	100,00	1.066.500.000	100,00	1.066.500.000
TỔNG CỘNG					735.375.439.051		735.375.439.051
Dự phòng đầu tư vào các công ty con					(467.692.915.262)		(242.823.355.336)
ĐẦU TƯ THUẬN					267.682.523.789		492.552.083.715

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư vào các công ty con:

	Số đầu năm	Dự phòng trích lập trong năm	Hoàn nhập dự phòng trong năm	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	242.823.355.336	206.976.644.664	-	449.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	-	17.892.915.262	-	17.892.915.262
TỔNG CỘNG	242.823.355.336	224.869.559.926	-	467.692.915.262

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.3 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

STT	Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
				% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
1.	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Đang hoạt động	49,25	85.000.000.000	49,25	85.000.000.000
2.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh	Đang hoạt động	47,82	34.842.520.000	47,82	34.842.520.000
3.	Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt	Trang trí nội thất, sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm), san lấp mặt bằng và mua bán vật tư xây dựng	Đang hoạt động	49,10	19.560.000.000	49,10	19.560.000.000
4.	Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech (i)	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng	Đang hoạt động	15,38	6.000.000.000	15,38	6.000.000.000
TỔNG CỘNG					145.402.520.000		145.402.520.000
Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết					(6.320.857.859)		(6.798.078.112)
ĐẦU TƯ THUẬN					139.081.662.141		138.604.441.888

(i) Onwa Tech là một công ty liên kết với tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp là 15,38% và tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp là 10,15% thông qua các công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hòa Bình và Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư vào công ty liên kết:

	Số đầu năm	Dự phòng trích lập trong năm	Hoàn nhập dự phòng trong năm	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	2.550.790.805	816.287.879	-	3.367.078.684
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	4.247.287.307	-	(1.293.508.132)	2.953.779.175
TỔNG CỘNG	6.798.078.112	816.287.879	(1.293.508.132)	6.320.857.859

15.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình Việt Nam (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	-
TỔNG CỘNG	39.227.400.000	(16.467.056.817)	39.227.400.000	(10.992.515.164)

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào 10% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình Việt Nam theo Hợp đồng Nguyễn tác số 02/HĐNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010.

(ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào 10,24% vốn cổ phần, tương đương 1.363.740 cổ phiếu 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.

(iii) Đây là khoản đầu tư của Công ty 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.

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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
TỔNG CỘNG	<u>10.992.515.164</u>	<u>5.474.541.653</u>	<u>16.467.056.817</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho bên khác	4.524.212.335.555	3.494.341.574.754
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC</i>	155.324.884.567	101.319.205.262
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, Chi nhánh Gia Định (*)</i>	126.296.518.385	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Phú Thành</i>	84.549.955.146	66.829.323.563
<i>Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng</i>	80.677.973.150	132.478.541.838
<i>Công ty TNHH Dịch Vụ Thương mại và Xuất nhập khẩu Phương Linh</i>	63.603.483.456	19.285.759.205
<i>Công ty Cổ Phần Cửa Sunspace</i>	62.623.960.716	27.987.543.397
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Hồ Chí Minh (**)</i>	55.881.521.146	402.505.823.788
<i>Các bên khác</i>	3.895.254.038.989	2.743.935.377.701
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	222.170.654.785	196.673.185.633
TỔNG CỘNG	<u>4.746.382.990.340</u>	<u>3.691.014.760.387</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

16. 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 đáo hạn LC
TF2215101151/CIB	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	43.677.121.558	31/5/2022	05/6/2023
TF2213001062/CIB	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	34.316.632.372	10/5/2022	18/5/2023
TF2214601026/CIB	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	30.098.240.535	25/5/2022	05/6/2023
TF2214001010/CIB	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	18.204.523.920	20/5/2022	22/5/2023
TOTAL			126.296.518.385		

(**) 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 đáo hạn LC
LI22B13934	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	20.000.990.966	21/12/2022	29/5/2023
LI22B04534	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	12.009.443.281	13/5/2022	3/2/2023
LI22B04533	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	8.440.178.221	17/5/2022	6/2/2023
LI22B04632	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	7.051.647.178	17/5/2022	6/2/2023
LI22B04794	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	6.182.745.413	13/5/2022	3/2/2023
LI22B04774	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	2.196.516.087	12/5/2022	3/2/2023
TỔNG CỘNG			55.881.521.146		

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát	205.516.107.031	54.745.649.837
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc	162.363.145.791	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	82.945.410.956	-
Công ty TNHH Octava Novena Property	71.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần CapitaLand - Hiền Đức	64.474.247.226	155.350.000.000
Các bên khác	326.096.620.320	657.431.515.343
TỔNG CỘNG	<u>912.395.531.324</u>	<u>927.527.165.180</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	83.332.054.588	210.954.658.603	(182.097.311.564)	112.189.401.627
Thuế thu nhập cá nhân	1.494.327.308	58.049.211.230	(52.729.314.672)	6.814.223.866
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.991.773.753	-	(33.991.773.753)	-
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>118.818.155.649</u>	<u>269.006.869.833</u>	<u>(268.821.399.989)</u>	<u>119.003.625.493</u>

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	566.907.711.928	893.513.409.626
Chi phí lãi vay	20.685.652.552	14.178.864.368
Khác	26.126.117.238	22.157.953.637
TỔNG CỘNG	613.719.481.718	929.850.227.631
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	575.107.300.166	822.833.010.242
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	38.612.181.552	107.017.217.389

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	114.869.022.482	117.670.912.202
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.687.714.410	3.690.714.410
Phí công đoàn	2.597.286.375	1.395.964.775
Cổ tức phải trả	411.280.195	313.290.295
Thưởng Ban Điều hành và Cán bộ chủ chốt	-	26.870.306.672
Khác	2.573.226.105	1.253.708.187
TỔNG CỘNG	124.138.529.567	151.194.896.541

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Phân loại lại phát hành trái phiếu	Phân bổ chi phí	Số cuối năm
						VND
Ngắn hạn	4.556.342.421.025	9.346.492.996.720	(8.943.878.629.284)	28.078.427.965	-	4.987.035.216.426
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	4.511.840.487.454	9.346.492.996.720	(8.902.600.518.194)	-	-	4.955.732.965.980
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.2)	3.223.822.481	-	-	-	-	3.223.822.481
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	41.278.111.090	-	(41.278.111.090)	28.078.427.965	-	28.078.427.965
Dài hạn	329.086.211.080	776.368.000.000	(124.000.000.000)	(28.078.427.965)	19.309.333.333	972.685.116.448
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	39.086.211.080	-	-	(28.078.427.965)	-	11.007.783.115
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.4)	290.000.000.000	776.368.000.000	(124.000.000.000)	-	19.309.333.333	961.677.333.333
TỔNG CỘNG	4.885.428.632.105	10.122.860.996.720	(9.067.878.629.284)	-	19.309.333.333	5.959.720.332.874

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1. Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 5, 7, 12 và 13)
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
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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (Thuyết minh số 5, 7, 12 và 13)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	49.727.012.359	Ngày 15 tháng 3 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	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 Maybank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	22.033.534.621	Ngày 9 tháng 2 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
TỔNG CỘNG	<u>4.955.732.965.980</u>			

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng với giá trị 3.918.536.857.953 VND đã đến hạn thanh toán trong đó Công ty 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, Công ty đang trong quá trình đàm phán với ngân hàng về kế hoạch, phương án trả nợ và xin gia hạn nợ.

21.2 Vay ngắn hạn từ bên khác

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Các cá nhân	<u>3.223.822.481</u>	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	7,5%	Tin chấp

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

Công ty sử dụng khoản vay dài hạn nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 12)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1				
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
TỔNG CỘNG	39.086.211.080			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	28.078.427.965
Vay dài hạn	11.007.783.115

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, khoản vay dài hạn từ ngân hàng với giá trị 14.354.265.500 VND đã đến hạn thanh toán trong đó Công ty 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, Công ty đang trình 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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.4 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 4, 12 và 15.1)
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 Chứng khoán ACB	Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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 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
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

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn **961.677.333.333**

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 tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hải Việt Nam cộng (+) với biên độ từ 4% đến 4,5% một năm.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	225.652.036.147	192.192.439.801	
Dự phòng trợ cấp thôi việc	22.034.538.332	22.908.315.000	
TỔNG CỘNG	247.686.574.479	215.100.754.801	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Tổng cộng
Năm trước					VND
Số đầu năm	2.308.753.980.000	346.669.112.981	94.548.441.157	886.349.384.851	3.636.320.918.989
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	115.403.860.000	-	-	(115.403.860.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.045.042.489)	(10.045.042.489)
Thường Ban Điều hành và cán bộ chủ chốt	-	-	-	(3.334.040.013)	(3.334.040.013)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	98.606.187.662	98.606.187.662
Số cuối năm	2.424.157.840.000	346.669.112.981	94.548.441.157	856.172.630.011	3.721.548.024.149
Năm nay					
Số đầu năm	2.424.157.840.000	346.669.112.981	94.548.441.157	856.172.630.011	3.721.548.024.149
Phát hành cổ phiếu (*)	145.300.700.000	112.500.000.000	-	-	257.800.700.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(200.000.000)	-	-	(200.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	171.874.160.000	-	-	(171.874.160.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	(73.696.306.200)	(73.696.306.200)
Thường Ban Điều hành và cán bộ chủ chốt	-	-	-	(1.514.268.410)	(1.514.268.410)
Lũ thuần trong năm	-	-	-	(2.079.308.521.940)	(2.079.308.521.940)
Số cuối năm	2.741.332.700.000	458.969.112.981	94.548.441.157	(1.470.220.626.539)	1.824.629.627.599

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 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-ĐHCE.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-ĐHCE.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-ĐHCE.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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
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>
Cổ tức		
Cổ tức phải trả bằng tiền	73.696.306.200	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	171.874.160.000	115.403.860.000
Cổ tức đã trả trong năm	73.598.316.300	-

23.3 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>	<i>274.133.270</i>	<i>242.415.784</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	274.133.270	242.415.784
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>274.133.270</i>	<i>242.415.784</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 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.

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	13.790.538.506.741	10.787.050.625.316
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	<u>273.938.662.845</u>	<u>181.682.340.303</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.064.477.169.586</u>	<u>10.968.732.965.619</u>

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

(*) 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	9.243.857.275.943	9.760.191.457.298
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	<u>4.546.681.230.798</u>	<u>1.026.859.168.018</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.790.538.506.741</u>	<u>10.787.050.625.316</u>
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	16.482.373.920.869

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	116.656.674.022	65.877.952.280
Lãi chậm thanh toán	8.387.339.832	16.393.186.194
Cổ tức được chia	2.117.625.000	934.459.039
Khác	<u>12.837.249</u>	<u>127.525.163</u>
TỔNG CỘNG	<u>127.174.476.103</u>	<u>83.333.122.676</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	13.562.491.516.796	10.086.915.411.328
Giá vốn cho thuê máy móc thiết bị	<u>117.028.514.493</u>	<u>238.910.092.627</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.679.520.031.289</u>	<u>10.325.825.503.955</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	496.290.701.336	277.007.849.730
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	229.866.881.326	7.418.768.449
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	6.231.500.000
Khác	<u>191.136.516</u>	<u>666.192.168</u>
TỔNG CỘNG	<u>726.348.719.178</u>	<u>291.324.310.347</u>

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

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	1.414.009.446.492	(49.892.365.936)
Chi phí nhân viên	313.416.884.424	230.032.222.212
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.553.232.158	87.187.381.028
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	7.311.601.272	8.729.788.418
Khác	66.828.369.877	30.561.547.552
TỔNG CỘNG	1.874.119.534.223	306.618.573.274

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	10.702.872.395	14.001.878.215
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	8.911.924.772	12.218.830.593
Khác	1.790.947.623	1.783.047.622
Chi phí khác	(1.500.000.000)	(7.005.931.757)
Hoàn nhập khoản phải thu do chậm thanh toán	-	(7.005.931.757)
Khác	(1.500.000.000)	-
LỢI NHUẬN KHÁC	9.202.872.395	6.995.946.458

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm nay	-	33.991.773.753
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.479.615.762
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	36.471.389.515
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	174.755.334	216.070.000
TỔNG CỘNG	174.755.334	36.687.459.515

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.079.133.766.606)	135.293.647.177
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(415.826.753.321)	27.058.729.435
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	282.801.889.298	-
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	74.249.337.496	7.281.468.872
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	28.257.658.882	-
Chi phí không được trừ khác	54.537.254	54.537.254
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.479.615.762
Thu nhập từ cổ tức	(423.525.000)	(186.891.808)
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	31.061.610.725	-
Chi phí thuế TNDN	174.755.334	36.687.459.515

29.2 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 Công ty khác với tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.406.907.666	4.581.663.000	(174.755.334)	(216.070.000)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.406.907.666	4.581.663.000		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(174.755.334)	(216.070.000)

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 Lỗi thuế chuyển sang năm sau

Công ty 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, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 268.338.689.150 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 (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày		Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
			31/12/2022	Không được chuyển lỗ	
2022	2027	268.338.689.150	-	-	268.338.689.150

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty 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 riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá VND 268.338.689.150 do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

29.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho 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, Công ty 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	Chi phí lãi vay		Chi phí lãi vay chưa được trừ sang năm sau tại ngày 31/12/2022
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2022	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2022	
2021	2026	36.407.344.359	-	-	36.407.344.359
2022	2027	371.246.687.482	-	-	371.246.687.482
TỔNG CỘNG		407.654.031.841	-	-	407.654.031.841

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 407.654.031.841 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 36.407.344.359) 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.6 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty 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 29.4)	268.338.689.150
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (Thuyết minh số 29.5)	407.654.031.841
<i>Các chênh lệch tạm thời, trong đó:</i>	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.414.009.446.492
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	28.257.658.882
TỔNG CỘNG	2.118.259.826.365

30. 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 Nhà Hòa Bình	Công ty con
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Công ty con
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Công ty con
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Công ty con
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Okamura Sanyo	Công ty con
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình Quảng Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven	Công ty con
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Công ty con
Công ty TNHH Pax Sky Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH MTV HBIS	Công ty con
Công ty TNHH MTV Peace Solar	Công ty con
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT
Lê Viết Hòa	Con ruột Chủ tịch HĐQT
Lê Viết Hiếu	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực
Lê Quốc Duy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
David Martin Ruiz	Thành viên HĐQT (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Albert Antoine	Thành viên HĐQT không điều hành (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Phan Ngọc Thịnh	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 Thành viên kiểm toán (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Trương Quang Nhật	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 18 tháng 5 năm 2023)
Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng giám đốc
Dương Đình Thanh	Phó Tổng giám đốc
Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng giám đốc
Đình Văn Thanh	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
Nguyễn Trung Thành	Giám đốc tài chính (đến ngày ngày 18 tháng 5 năm 2023)
Phạm Quốc Thắng	Kế toán trưởng kiêm phó Giám đốc tài chính (đến ngày ngày 31 tháng 5 năm 2023)

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Một thành viên Máy Xây dựng Matec	Thuê máy móc thiết bị	534.163.742.633	555.171.190.486
	Cho thuê máy móc thiết bị	273.938.662.845	181.682.340.303
	Thuê kho	257.863.392	265.530.992
	Phí gia công	-	252.462.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiên Phát	Cho vay	383.396.059.862	101.642.709.040
	Lãi cho vay	29.703.134.964	7.961.699.762
	Tạm ứng	13.000.000.000	-
	Phí môi giới	-	9.900.000.000
	Thu hồi cho vay	-	6.574.494.289
Công ty TNHH Tiên Phát Đông Bắc	Cho vay	252.834.803.567	-
	Lãi cho vay	13.698.467.098	-
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	-
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Lãi cho vay	58.959.810.790	52.886.160.417
	Thuê văn phòng	17.056.893.859	17.776.178.565
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Chi phí thầu phụ	56.849.822.930	117.222.085.691
	Thuê vật tư	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	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
Công ty Cổ phần Tiên Phát Sanyo Homes	Cung cấp dịch vụ xây dựng	35.775.426.683	38.076.580.137
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	20.877.746.615	6.986.814.929
	Khác	3.714.865.638	-
Công ty Cổ phần Interhouse LA	Mua vật tư	10.200.520.000	-
	Chi phí thầu phụ	5.826.277.436	23.621.826.444
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Mua vật tư xây dựng	6.844.085.954	6.013.724.120
	Chi phí thầu phụ	472.467.876	(1.148.110.739)
	Chi phí thuê kho	105.915.030	-
	Khác	148.106.000	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	3.344.248.897	654.974.999	
	Cho thuê văn phòng	44.647.052	533.085.632	
	Thu nhập cổ tức	-	599.659.039	
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Lãi cho vay	2.892.231.584	2.621.061.751	
Công ty cổ phần 479 Hòa Bình	Cổ tức nhận được	2.054.850.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Lãi cho vay	778.930.505	701.043.635	
	Chi phí thầu phụ	-	4.519.755	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Chi hộ vật tư	-	474.218.543	
	Chi phí thầu phụ	-	322.327.602	
Nguyễn Trung Thành (từ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2023)	Tạm ứng công tác	20.000.000.000	-	

Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Dịch vụ xây dựng	91.320.044.449	52.530.112.028
Công ty TNHH Một thành viên Máy Xây dựng Matec	Thuê máy móc thiết bị	9.536.819.971	1.493.143.137
TỔNG CỘNG		100.856.864.420	54.023.255.165

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Tạm ứng	107.848.017.886	107.394.049.079
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Tạm ứng mua căn hộ	93.822.331.459	93.822.331.459
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	59.856.684.209	57.495.728.446
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Tạm ứng	5.970.500.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	1.025.386.340	2.148.559.847
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Tạm ứng	762.000.000	-
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
TỔNG CỘNG		<u>269.284.919.894</u>	<u>270.137.978.035</u>
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Dịch vụ xây dựng	<u>429.436.703</u>	<u>27.638.291.503</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Cho vay	580.723.728.950	521.763.918.160
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Cho vay	522.703.603.628	109.604.408.802
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Cho vay	266.533.270.665	-
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Cho vay	30.847.839.632	27.955.608.048
Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Cho vay	7.792.072.648	7.013.142.143
TỔNG CỘNG		<u>1.408.600.515.523</u>	<u>666.337.077.153</u>

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)			
Ông Lê Viết Hải và bà Bùi Ngọc Mai	Tạm ứng để mua đất động sản	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Phải thu liên quan đến dự án Thạch Bàn Lakeside	67.206.743.241	67.206.743.241
Nguyễn Trung Thành (từ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2023)	Tạm ứng công tác	20.000.000.000	-
Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Tạm ứng lương	15.685.179.382	24.335.309.099
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Lãi phạt chậm thanh toán	7.413.092.247	7.413.092.247
	Chi phí trả hộ	726.180.100	10.973.526.010
	Lãi cho vay	1.202.801.315	-
	Cổ tức phải thu	817.042.821	817.042.821
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Ký quỹ thuê văn phòng	2.740.524.657	2.740.524.657
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí trả hộ	2.344.096.786	2.964.861.532
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Cổ tức phải thu	2.054.850.000	1.602.982.800
	Chi phí trả hộ	-	1.280.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Yên	Chi phí trả hộ	1.382.536.766	1.382.536.766
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí trả hộ	591.422.871	302.419.722
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình – Chi nhánh Hưng Yên	Chi phí trả hộ	194.957.788	250.913.551
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Chi phí trả hộ	169.519.247	169.519.247
Công ty Cổ phần Interhouse LA	Chi phí trả hộ	9.100.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cổ tức phải thu	-	599.659.039
	Thuê văn phòng	-	149.339.174
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Chi phí trả hộ	-	28.480.000
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Chi phí trả hộ	-	28.232.478
TỔNG CỘNG		242.538.047.221	120.966.462.384

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)</i>			
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Thuê máy móc	113.963.969.629	132.699.024.924
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 Interhouse LA	Chi phí thầu phụ	12.862.108.207	23.278.732.819
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	6.003.972.446	6.226.425.653
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	5.220.086.092	293.892.492
Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Mua vật tư xây dựng	2.473.948.884	2.473.948.884
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	2.345.466.912	3.124.263.983
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Chi phí thầu phụ	994.075.040	994.075.040
Chi Nhánh Công ty TNHH Sơn Hòa Bình Tại Hưng Yên	Chi phí thầu phụ	729.562.475	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Chi phí thầu phụ	-	7.029.500.000
TỔNG CỘNG		222.170.654.785	196.673.185.633

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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>	
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</i>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	15.361.828.751	21.669.275.717	
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	
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Chi phí thầu phụ	2.000.000.000	2.000.000.000	
Công ty Cổ phần Interhouse LA	Chi phí thầu phụ	1.070.368.721	2.999.039.023	
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	994.769.921	1.000.374.820	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	436.949.090	436.949.090	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	179.728.967	-	
TỔNG CỘNG		38.612.181.552	107.017.217.389	
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>				
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Mượn tiền	2.534.600.000	2.537.600.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Chi hộ	800.000.000	800.000.000	
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Mượn tiền	353.114.410	353.114.410	
TỔNG CỘNG		3.687.714.410	3.690.714.410	

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC 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 soát 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
Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2022) kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực (Bổ nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2022)	4.806.572.339	2.442.325.269
David Martin Ruiz	Thành viên HĐQT, TVHĐQT không điều hành (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023)	5.295.838.524	-
Phan Ngọc Thạnh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022)	2.430.687.357	1.004.466.291
Park Seok Bae	Thành viên HĐQT, TVHĐQT không điều hành (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022)	-	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 Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	3.407.135.202	2.139.636.778
Đình Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	1.284.193.081	801.054.826
Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	3.012.074.527	1.721.735.095
Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2023)	5.373.143.533	3.514.659.965
Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2023)	201.320.000	1.551.457.112
Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2023)	4.062.527.344	2.754.608.851
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
TỔNG CỘNG		<u>40.882.591.805</u>	<u>22.089.224.151</u>

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

31. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê nhà và văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	10.372.866.149	21.535.534.180
Từ 1 đến 5 năm	15.462.305.600	629.890.000
TỔNG CỘNG	25.835.171.749	22.165.424.180

Các cam kết thực hiện công trình xây dựng

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc cam kết cung cấp các dịch vụ xây dựng. Tổng giá trị cam kết theo các hợp đồng này vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 19.283.829.777.967 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 23.663.795.094.839 VND).

Cam kết góp vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty 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.

Các cam kết khác

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, Công ty 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.

32. CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	3.869	2.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

33. 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 riêng 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.

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.

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

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

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Hồng Đức
Người lập

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 6 năm 2023



