

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



# 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 79

104

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 1 tháng 12 năm 2000. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 37 cấp ngày 23 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch	
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Lượ	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
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	
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
Ông David Martin Ruiz	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023
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	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 kỳ 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 kỳ 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 Việt Hiếu	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Việt 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Lê Viết Hải  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11657465/66915854/HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 79, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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



### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến *Thuyết minh số 2.5* của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tập đoàn phát sinh khoản lỗ thuần cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 711.489.435.634 VND và cũng tại ngày này, khoản lỗ lũy kế của Tập đoàn là 2.812.835.783.174 VND. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn có các khoản nợ vay đã quá hạn trong đó có một số khoản vay đã được các ngân hàng đồng ý gia hạn. Đối các khoản vay còn lại đã quá hạn hoặc sắp đến hạn, Tập đoàn đang trong quá trình thương thảo với ngân hàng để xin gia hạn các khoản vay này. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

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

Kết luận 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 CNDKHN kiểm toán  
Số: 3458-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.906.152.264.702</b>	<b>13.603.823.542.866</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>273.384.243.662</b>	<b>496.252.581.750</b>
111	1. Tiền		252.076.272.966	207.299.605.703
112	2. Các khoản tương đương tiền		21.307.970.696	288.952.976.047
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>31.527.761.372</b>	<b>43.770.386.739</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	31.527.761.372	43.770.386.739
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>9.091.063.352.499</b>	<b>10.672.616.673.396</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	5.435.658.680.033	6.589.932.232.151
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	570.347.140.370	492.855.483.580
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	3.782.174.055.802	3.665.472.803.182
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	73.994.480.090	112.493.272.936
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.708.649.381.090	1.870.908.724.745
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(2.479.760.384.886)	(2.059.045.843.198)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.285.284.332.441</b>	<b>2.217.966.423.595</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	2.341.208.155.310	2.273.890.246.464
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	11	(55.923.822.869)	(55.923.822.869)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>224.892.574.728</b>	<b>173.217.477.386</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	39.956.423.269	92.382.178.378
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	180.518.463.847	76.417.183.600
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	4.417.687.612	4.417.315.408
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	800.000



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.970.016.238.970</b>	<b>1.990.406.308.664</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>341.800.319.620</b>	<b>369.744.621.648</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		185.253.662	185.253.662
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	30.000.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	341.615.065.958	339.559.367.986
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>828.270.382.499</b>	<b>959.007.007.364</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	767.450.745.070	903.007.255.588
222	Nguyên giá		2.109.670.677.147	2.208.033.910.468
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.342.219.932.077)	(1.305.026.654.880)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		5.467.950.000	5.845.050.000
225	Nguyên giá		7.542.000.000	7.542.000.000
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.074.050.000)	(1.696.950.000)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	55.351.687.429	50.154.701.776
228	Nguyên giá		80.739.831.869	73.935.831.869
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(25.388.144.440)	(23.781.130.093)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>9.988.322.190</b>	<b>10.299.058.753</b>
231	1. Nguyên giá		12.926.425.717	12.926.425.717
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.938.103.527)	(2.627.366.964)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>47.238.203.508</b>	<b>52.581.348.594</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	47.238.203.508	52.581.348.594
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>368.127.329.043</b>	<b>180.542.714.638</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.2	345.058.740.362	154.582.371.455
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.3	40.427.400.000	40.427.400.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.3	(17.358.811.319)	(16.467.056.817)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	2.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>374.591.682.110</b>	<b>418.231.557.667</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	307.603.558.663	347.541.176.855
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	49.431.906.513	50.039.337.962
269	3. Lợi thế thương mại	17	17.556.216.934	20.651.042.850
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.876.168.503.672</b>	<b>15.594.229.851.530</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.372.865.851.231</b>	<b>14.375.678.110.967</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.794.734.100.610</b>	<b>12.640.628.172.299</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	4.240.605.502.143	4.738.069.947.173
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.071.613.983.037	1.084.853.528.017
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	272.319.885.231	124.863.584.650
314	4. Phải trả người lao động		436.255.915.406	449.221.993.837
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	938.536.526.181	717.254.724.101
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		51.508.526.554	36.049.337.138
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	410.261.523.651	383.055.537.213
320	8. Vay ngắn hạn	23	3.370.908.315.706	5.104.310.456.114
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.723.922.701	2.949.064.056
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.578.131.750.621</b>	<b>1.735.049.938.668</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	32.687.411.939	38.678.800.466
338	2. Vay dài hạn	23	1.860.946.222.818	1.026.588.080.458
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	422.524.537.144	413.648.529.640
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	261.973.578.720	256.134.528.104
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>503.302.652.441</b>	<b>1.218.551.740.563</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25.1</b>	<b>503.302.652.441</b>	<b>1.218.551.740.563</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.741.332.700.000	2.741.332.700.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	25.1	2.741.332.700.000	2.741.332.700.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	25.1	458.969.112.981	458.969.112.981
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	25.1	56.445.099	56.445.099
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	96.836.842.472	96.836.842.472
421	5. Lỗ lũy kế	25.1	(2.812.835.783.174)	(2.100.698.427.892)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(2.101.346.347.540)	466.714.325.480
421b	- Lỗ kỳ này		(711.489.435.634)	(2.567.412.753.372)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25.1	18.943.335.063	22.055.067.903
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.876.188.503.672</b>	<b>15.594.229.851.530</b>




Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập



Lê Thị Phương Uyên  
Kế toán trưởng



  
Lê Việt Hải  
Chủ tịch

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.462.589.585.777	7.126.574.357.492
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(28.419.388)	(27.511.573)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.462.561.166.389	7.126.546.845.919
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(3.275.222.205.608)	(6.725.181.102.535)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		187.338.960.781	401.365.743.384
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	23.428.857.400	237.379.414.851
22	7. Chi phí tài chính	29	(275.761.960.193)	(234.641.683.616)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(274.444.483.898)	(234.924.002.467)
24	8. (Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết	6.2	(2.910.631.093)	5.712.596.838
25	9. Chi phí bán hàng	30	(14.025.054.396)	(15.092.200.362)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(627.399.273.882)	(290.338.231.237)
30	11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(709.329.101.383)	104.385.639.858
31	12. Thu nhập khác	31	13.127.553.763	7.054.116.160
32	13. Chi phí khác	31	(7.181.627.650)	(24.057.396.944)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	5.945.926.113	(17.003.280.784)
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(703.383.175.270)	87.382.359.074
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(347.900.447)	(26.319.285.146)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.1	(9.483.438.953)	(5.297.477.167)
60	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(713.214.514.670)	55.765.596.761



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
61	19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(711.489.435.634)	64.718.961.590
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.725.079.036)	(8.953.364.829)
70	21. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	(2.595)	247
71	22. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	(2.595)	247



Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập



Lê Thị Phương Uyên  
Kế toán trưởng




Lê Việt Hải  
Chủ tịch

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(703.383.175.270)</b>	<b>87.382.359.074</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		116.153.400.987	113.948.776.522
03	Các khoản dự phòng		427.445.346.806	47.951.775.739
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.822.886)	117.399.619
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(15.418.676.548)	(144.822.389.697)
06	Chi phí lãi vay	29	274.444.483.898	234.924.002.467
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>99.237.556.987</b>	<b>339.501.923.724</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		863.296.034.375	(1.541.676.642.538)
10	Tăng hàng tồn kho		(67.317.908.846)	(379.696.531.219)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(133.473.069.847)	566.082.584.500
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		92.363.373.301	(66.395.644.112)
14	Tiền lãi vay đã trả		(256.572.401.636)	(220.168.405.079)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(1.842.620.343)	(35.891.250.129)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(886.474.688)	(19.934.992.429)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>594.804.489.303</b>	<b>(1.358.178.957.282)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(6.690.799.690)	(60.371.209.149)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		32.448.000	11.667.949.825
23	Tiền chi cho vay		(7.266.268.136)	(81.586.940.769)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		90.096.110.000	88.990.317.043
25	Tiền chi đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(194.520.000.000)
26	Tiền thu hồi thanh lý công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		-	23.418.267.029
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		7.731.568.688	12.334.040.106
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>83.903.058.862</b>	<b>(200.067.575.915)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	25.1	-	32.385.700.000
33	Tiền thu từ đi vay	23	1.829.439.729.113	5.629.239.356.784
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(2.729.642.393.828)	(4.201.678.554.020)
36	Phân phối lợi nhuận cho cổ đông không kiểm soát	25.1	(1.373.240.119)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(901.575.904.834)	1.459.946.502.764
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(222.868.356.669)	(98.300.030.433)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		496.252.581.750	734.365.822.818
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		18.581	5.186.073
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	273.384.243.662	636.070.978.458

  
Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập

  
Lê Thị Phương Uyên  
Kế toán trưởng



  
Lê Việt Hải  
Chủ tịch

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("Sở KH & ĐT") cấp vào ngày 1 tháng 12 năm 2000. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 37 cấp ngày 23 tháng 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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; kinh doanh bất động sản và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 2.982 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.093 người).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn bao gồm 6 công ty con trực tiếp, 15 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết) như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>I.</b>	<b>Công ty con trực tiếp</b>							
1.	Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,96	99,96	99,96	99,96
2.	Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Myanmar	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	Trước hoạt động	100,00	100,00	100,00	100,00
3.	Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	Đang hoạt động	100,00	100,00	100,00	100,00
4.	Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	Đang hoạt động	100,00	100,00	100,00	100,00
5.	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	Đang hoạt động	75,00	75,00	75,00	75,00
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình ("HBT")	Tỉnh Long An	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	Đang hoạt động	97,97	97,97	97,97	97,97

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp, 15 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết) như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>II</b>	<b>Công ty con gián tiếp</b>							
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Tỉnh Phú Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	Đang hoạt động	97,53	99,55	97,53	99,55
2.	Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,30	99,31	97,30	99,31
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tài tạo Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; xúc tiến thương mại; đại lý ký gửi hàng hóa; dịch vụ quang cáo; lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	66,89	68,27	66,89	68,27
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất và xây dựng nhà các loại	Đang hoạt động	99,78	99,83	99,78	99,83
5.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Okamura Sanyo	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	50,55	50,57	50,55	50,57
6.	Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,74	100	99,74	100
7.	Công ty Cổ phần Tiên Phát Sanyo Homes	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	99,36	99,58	99,36	99,58
8.	Công ty Cổ phần Tiên Phát Tân Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	99,24	99,49	99,24	99,49



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp, 15 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết) như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>II. Công ty con gián tiếp (tiếp theo)</b>								
9	Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Tỉnh Long An	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,59	99,62	97,59	99,62
10.	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; hoàn thiện công trình xây dựng; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản	Ngưng hoạt động	97,97	100,00	97,97	100,00
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Ngưng hoạt động	93,90	95,84	93,90	95,84
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	Xây dựng nhà để ở; công trình cấp, thoát nước, điện, đường bộ	Đang hoạt động	95,97	97,96	95,97	97,96
13.	Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,74	100,00	99,74	100,00
14.	Công ty TNHH Pax Sky Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	99,96	100,00	99,96	100,00
15.	Công ty TNHH MTV HBIS	Tỉnh Long An	Cung cấp dịch vụ nhà hàng và ăn uống lưu động	Đang hoạt động	97,97	100,00	97,97	100,00

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp, 15 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6 công ty con trực tiếp, 16 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết) như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty liên kết	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>III. Công ty liên kết</b>								
1.	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Tỉnh Nghệ An	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Đang hoạt động	49,25	49,25	49,25	49,25
2.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh	Ngưng hoạt động	47,82	47,82	47,82	47,82
3.	Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	Trang trí nội thất, sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm), san lấp mặt bằng và mua bán vật tư xây dựng	Ngưng hoạt động	49,10	49,10	49,10	49,10
4.	Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng	Đang hoạt động	25,53	25,53	25,53	25,53
5.	Công ty Cổ đông Bất Động sản Thành Ngân	Thành phố Hồ Chí Minh	Thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, hệ thống cấp, thoát nước	Đang hoạt động	25,00	25,00	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Giả định hoạt động liên tục**

Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ thuần cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 711.489.435.634 VND và cũng tại ngày này, khoản lỗ lũy kế của Tập đoàn là 2.812.835.783.174 VND. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn có các khoản nợ vay đã quá hạn trong đó có một số khoản vay đã được các ngân hàng đồng ý gia hạn. Đối các khoản vay còn lại đã quá hạn hoặc sắp đến hạn Tập đoàn đang trong quá trình thương thảo với ngân hàng để xin gia hạn các khoản vay này. Bên cạnh đó, tình hình kinh tế trong nước gặp khó khăn, khả năng thanh khoản của các chủ đầu tư bất động sản suy giảm mạnh đã ảnh hưởng đáng kể đến tình hình hoạt động kinh doanh và dòng tiền trả nợ của Tập đoàn. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

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

(i) Phát hành thêm cổ phiếu

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã chấp thuận kế hoạch tăng vốn điều lệ trong năm 2023 thông qua việc phát hành 274.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược và/hoặc nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành không thấp hơn 12.000 VND/cổ phiếu và không được thấp hơn thị giá tại thời điểm ký hợp đồng nguyên tắc với nhà đầu tư. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với tổ chức tư vấn phát hành về kế hoạch và phương án chi tiết phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ và chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Ngoài ra, Công ty cũng đã thực hiện ký thỏa thuận với một số nhà thầu phụ hoặc nhà cung cấp về việc phát hành cổ phiếu Công ty để hoán đổi nợ đồng thời Công ty cũng đang trong quá trình thương thảo với các nhà thầu phụ và nhà cung cấp khác về việc phát hành cổ phiếu Công ty để hoán đổi nợ và với các nhà đầu tư chiến lược về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tổng số nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Tập đoàn là 5.231.854.538.524 VND, trong đó 3.370.908.315.706 VND là nợ vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng tới (*Thuyết minh số 23*). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn có 1.650.354.697.263 VND khoản vay đã bị quá hạn, trong đó 1.512.043.965.850 VND nợ quá hạn đã được các ngân hàng đồng ý gia hạn lịch trả nợ đến trước ngày 22 tháng 6 năm 2024. Đối với số dư nợ còn lại đã quá hạn hoặc có thời gian đáo hạn trong vòng 12 tháng tới, Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với các ngân hàng để gia hạn lịch trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ đối với các khoản vay này. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ đạt được các thỏa thuận đồng ý gia hạn lịch trả nợ tương tự từ các ngân hàng.

(iii) Thanh lý tài sản

Tập đoàn dự kiến thu được 1.064.526.079.141 VND từ việc thanh lý một số máy móc và thiết bị của Tập đoàn cho một đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản đã ký kết ngày 28 tháng 6 năm 2023. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các bên đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cần thiết để tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này.

Dựa trên các thông tin phù hợp, không bị giới hạn trong các giả định nêu trên, Ban Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn trong trường hợp Tập đoàn không có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.6 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và các chính sách kế toán được áp dụng một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**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 (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, và hàng hóa khác | - | chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.   |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang               | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí xây dựng chung có liên quan.   |
| Thành phẩm   | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí vay, 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 tiền tệ (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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### Quyền sử dụng đất

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

#### 3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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

#### 3.9 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian với các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ dụng cụ sử dụng cho việc xây dựng được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong khoảng thời gian từ 3 tháng đến 36 tháng theo phương pháp đường thẳng.

##### Tiền thuê đất trả trước

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

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*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 giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

#### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 *Phân phối lợi nhuận*

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

Tập đoàn trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo Điều lệ Công ty hoặc 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 hàng năm theo Điều lệ Tập đoàn, dùng để khen thưởng, khuyến khích vật chất nhằm đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### 3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

*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 xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng xây dựng, 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu từ bán hàng hóa*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

##### *Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng*

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

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

##### *Tiền lãi*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec (“Matec”) và chuyển nhượng tài sản của Tập đoàn cho Matec**

Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị Số 32.3/2023/NQ-HĐQT.HBC ngày 17 tháng 6 năm 2023, vào ngày 19 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Số 01/2023/HBC-Ashita để chuyển nhượng 100% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Matec cho một bên thứ ba với tổng giá trị là 85.000.000.000 VND.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn cũng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản Số 01/2023/HBC-Matec để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn cho Matec với tổng giá trị là 1.064.526.079.141 VND.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất các hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Do đó, Tập đoàn vẫn tiến hành hợp nhất báo cáo tài chính của Matec như là một công ty con. Đồng thời, Tập đoàn cũng chưa ghi nhận nghiệp vụ chuyển nhượng tài sản nói trên trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	1.293.976.769	1.577.351.064
Tiền gửi ngân hàng	250.782.296.197	205.722.254.639
Các khoản tương đương tiền (*)	21.307.970.696	288.952.976.047
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>273.384.243.662</b>	<b>496.252.581.750</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,3%/năm đến 6%/năm. Một phần khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 được dùng làm tài sản thế chấp cho các Trái phiếu do Tập đoàn phát hành (Thuyết minh số 23.5).

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>31.527.761.372</b>	<b>43.770.386.739</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 6.1)	31.527.761.372	43.770.386.739
<b>Dài hạn</b>	<b>385.486.140.362</b>	<b>197.009.771.455</b>
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 6.2)	345.058.740.362	154.582.371.455
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 6.3)	40.427.400.000	40.427.400.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>417.013.901.734</b>	<b>240.780.158.194</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(17.358.811.319)	(16.467.056.817)
Trong đó:		
Dự phòng đầu tư vào các đơn vị khác	(17.358.811.319)	(16.467.056.817)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>399.655.090.415</b>	<b>224.313.101.377</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn 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 giữa niên độ và hưởng lãi suất theo mức lãi suất dao động từ 6% đến 9,05% một năm. Khoản tiền gửi này được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu do Tập đoàn phát hành (Thuyết minh số 23.5).

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

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

STT	Tên công ty liên kết	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
1.	Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân (i)	25,00	193.387.000.000	-	-
2.	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình (ii)	49,25	96.529.600.062	49,25	94.819.587.437
3.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình (iii)	47,82	31.850.124.180	47,82	31.888.740.102
4.	Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt (iv)	49,10	19.357.785.575	49,10	23.504.032.780
5.	Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech (v)	25,53	3.934.230.545	25,53	4.370.011.136
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>345.058.740.362</b>		<b>154.582.371.455</b>

- (i) Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân ("Thành Ngân") là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0313935259 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 7 năm 2016 và các GCNĐKDN sửa đổi. Thành Ngân có trụ sở chính tại Số 56, Đường Hồ Tùng Mậu, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Thành Ngân là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (ii) Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình ("479") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 2900325124 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp ngày 3 tháng 5 năm 2006 và các GCNĐKDN sửa đổi. 479 có trụ sở chính tại Số 54 Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thủy, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của 479 là thi công cơ sở hạ tầng.
- (iii) Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình ("JHE") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103009338 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 2 năm 2008 và các GCNĐKDN sửa đổi. JHE có trụ sở chính tại Số 235/2 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của JHE là thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (iv) Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt ("AVA") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301453003 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 1993 và các GCNĐKDN sửa đổi. AVA có trụ sở chính tại Số 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của AVA là sản xuất các cấu kiện kim loại và vật liệu xây dựng (cửa nhôm).
- (v) Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech ("Onwa Tech") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0315435290 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN sửa đổi. Onwa Tech có trụ sở chính tại Số 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Onwa Tech là cung cấp dịch vụ trang trí nội thất; mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày như sau:

	Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân (*)	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt	Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	VND
<b>Giá gốc đầu tư</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	85.000.000.000	34.842.520.000	19.560.000.000	10.000.000.000	149.402.520.000
Tăng trong kỳ	193.387.000.000	-	-	-	-	193.387.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	193.387.000.000	85.000.000.000	34.842.520.000	19.560.000.000	10.000.000.000	342.789.520.000
<b>Phần lũy kế lãi (lỗ) sau khi mua công ty liên kết</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	9.819.587.437	(2.953.779.898)	3.944.032.780	(5.629.988.864)	5.179.851.455
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	-	1.710.012.625	(38.615.922)	(4.146.247.205)	(435.780.591)	(2.910.631.093)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	11.529.600.062	(2.992.395.820)	(202.214.425)	(6.065.769.455)	2.269.220.362
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	94.819.587.437	31.888.740.102	23.504.032.780	4.370.011.136	154.582.371.455
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	193.387.000.000	96.529.600.062	31.850.124.180	19.357.785.575	3.934.230.545	345.058.740.362

(\*) Khoản đầu tư vào 25% vốn góp vào Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân được thực hiện thông qua việc cân trừ khoản phải thu từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị cho việc thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Hòa Bình Oseven với giá trị 193.387.000.000 VND để nhận chuyển nhượng 25% phần vốn góp theo điều lệ Công ty TNHH bất động sản Thành Ngân theo Nghị quyết số 05/2022/NQ-HBH ngày 4 tháng 11 năm 2022. Vào ngày 6 tháng 6 năm 2023, Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã hoàn tất việc chuyển nhượng 25% vốn góp vào Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân cho Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình, một công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình (i)	21.405.000.000	(5.312.299.420)	21.405.000.000	(5.312.299.420)
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá (ii)	13.637.400.000	(12.046.511.899)	13.637.400.000	(11.154.757.397)
Công ty Cổ phần Jesco Asia (iii)	4.185.000.000	-	4.185.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư TRV Holding (iv)	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.427.400.000</b>	<b>(17.358.811.319)</b>	<b>40.427.400.000</b>	<b>(16.467.056.817)</b>

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 10% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình theo Hợp đồng Nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010.
- (ii) Đây là giá trị khoản đầu tư của Tập đoàn vào 10,24% vốn cổ phần, tương đương 1.363.740 cổ phiếu của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp điều chỉnh lần thứ ba số 1700547079 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16 tháng 2 năm 2017.
- (iii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 3,23% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Jesco Asia theo Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ ba số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2014.
- (iv) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 10% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư TRV Holding theo Hợp đồng Đặt mua Cổ phần số 01/2022/HĐĐMCP ngày 23 tháng 6 năm 2022.

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

	VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dự phòng trích lập trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	11.154.757.397	891.754.502	12.046.511.899
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình Việt Nam	5.312.299.420	-	5.312.299.420
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.467.056.817</b>	<b>891.754.502</b>	<b>17.358.811.319</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu bên khác	5.419.008.395.161	6.573.199.447.279
Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)	367.251.225.047	183.014.129.587
Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam	300.717.361.392	300.717.361.392
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	293.934.434.420	296.165.372.872
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc	237.858.911.143	261.359.853.942
Công ty TNHH Thành phố Aqua	177.036.338.301	121.072.377.984
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	164.468.194.090	188.304.200.138
Công ty TNHH Carava Resort	153.392.854.364	134.245.763.906
Công ty Cổ phần Bất động sản Syrena Phú Quốc	133.319.136.614	133.335.846.792
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	131.510.894.064	131.510.894.064
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	130.990.191.154	271.004.379.364
Các khách hàng khác	3.328.528.854.572	4.552.469.267.238
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	16.650.284.872	16.732.784.872
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.435.658.680.033</b>	<b>6.589.932.232.151</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.358.959.854.246)	(949.589.140.884)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.076.698.825.787</b>	<b>5.640.343.091.267</b>

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	949.589.140.884	225.403.067.002
Dự phòng trích lập trong kỳ	409.539.009.142	51.609.672.422
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(168.295.780)	(40.860.288.953)
Số cuối kỳ	<u>1.358.959.854.246</u>	<u>236.152.450.471</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	293.934.434.420	117.063.921.732	296.165.372.872	64.719.884.801
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	131.510.894.064	131.510.894.064	131.510.894.064	131.510.894.064
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	130.990.191.154	128.178.703.090	271.004.379.364	41.291.535.030
Công ty Cổ phần Công Viên Sài Gòn Silicon	129.030.269.163	129.030.269.163	129.030.269.163	7.869.970.397
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	103.751.113.954	52.804.817.042	103.751.113.954	44.404.007.952
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô Thị	102.627.936.645	101.881.502.153	102.627.936.645	101.881.502.153
Công ty Cổ phần Xây dựng tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	93.209.033.426	91.347.737.441	93.209.033.426	91.347.737.441
Công ty TNHH Xây dựng Sản Xuất Thương Mại Tài Nguyên	74.101.283.870	73.585.794.634	74.897.283.870	-
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	70.840.829.057
Công ty Cổ phần Tập Đoàn TMS	64.026.025.300	64.026.025.300	64.026.025.300	64.026.025.300
Các khách hàng khác	4.241.352.835.980	398.689.360.570	5.252.585.261.436	331.696.754.689
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.435.658.680.033</b>	<b>1.358.959.854.246</b>	<b>6.589.932.232.151</b>	<b>949.589.140.884</b>

VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	109.879.740.554	109.879.740.554
Công ty Cổ phần BM Windows	60.658.215.986	111.710.095.958
Công ty Cổ phần Xây dựng Lương Bình	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	39.623.550.984	47.972.785.518
Công ty Luật TNHH ALB & Partners	32.827.705.380	5.236.925.280
Công ty TNHH Bất Động Sản S-Land	32.668.660.000	-
Các bên khác	234.689.267.466	158.055.936.270
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>570.347.140.370</b>	<b>492.855.483.580</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(163.404.286.557)	(163.404.286.557)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>406.942.853.813</b>	<b>329.451.197.023</b>

Trả trước cho bên khác bao gồm các khoản thanh toán để mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng với số tiền là 111.081.346.772 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 111.081.346.772 VND).

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu bên khác	3.782.174.055.802	3.665.472.803.182
Dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng khó đòi	(438.416.406.520)	(425.678.328.798)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.343.757.649.282</b>	<b>3.239.794.474.384</b>

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	425.678.328.798	117.567.369.951
Dự phòng trích lập trong kỳ	25.060.970.983	23.170.833.027
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(12.322.893.261)	(1.996.454.657)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>438.416.406.520</b>	<b>138.741.748.321</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	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	124.490.373.682	124.490.373.682
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghệ cao Hà Nội	76.856.255.763	53.577.674.425	76.856.255.763	53.577.674.425
Công ty TNHH Miền nhiệt đới Nha Trang	65.713.427.000	38.713.427.000	65.713.427.000	38.713.427.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn TMS	48.446.929.137	48.446.929.137	48.446.929.137	48.446.929.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Việt Gia Phú	40.406.693.992	20.175.118.383	40.406.693.992	24.518.469.383
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	28.679.793.751	28.679.793.751	28.679.793.751	28.679.793.751
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	27.250.489.252	27.250.489.252	27.250.489.252	27.250.489.252
Công ty Cổ phần May Lê Trực	22.970.335.118	16.221.929.052	22.651.464.456	14.026.501.900
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	20.790.695.324	20.790.695.324	20.790.695.324	20.790.695.324
Công ty TNHH Khách sạn Kinh Đô	12.985.926.952	12.985.926.952	12.985.926.952	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	3.313.583.135.831	47.084.049.562	3.197.200.753.873	45.183.974.944
Các bên khác				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.782.174.055.802</b>	<b>438.416.406.520</b>	<b>3.665.472.803.182</b>	<b>425.678.328.798</b>

VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho bên khác vay	72.204.590.090	70.607.272.936
<i>Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới</i>	36.437.313.395	36.437.313.395
<i>Công ty TNHH Một Thành viên Tư vấn</i>		
<i>Đầu tư Bất động sản Sài Gòn</i>	25.000.000.000	25.000.000.000
<i>Các bên khác</i>	10.767.276.695	9.169.959.541
Cho bên liên quan vay (Thuyết minh số 33)	1.789.890.000	41.886.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.994.480.090</b>	<b>112.493.272.936</b>
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(45.194.562.294)	(45.194.562.294)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>28.799.917.796</b>	<b>67.298.710.642</b>
<b>Dài hạn</b>		
Hoàng Đặng Minh Tuấn	-	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.799.917.796</b>	<b>97.298.710.642</b>

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	45.194.562.294	14.101.194.019
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	6.517.462.680
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(2.000.000.000)
Số cuối kỳ	<b>45.194.562.294</b>	<b>18.618.656.699</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên (*)	625.102.129.703	622.013.093.897
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ	384.483.231.293	384.480.689.793
Cho mượn nguồn lực sản xuất	343.337.813.409	298.735.678.335
Tạm ứng cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị (**)	120.000.000.000	120.000.000.000
Lãi phải thu từ bên khác	97.209.730.598	123.360.537.070
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	34.348.288.878	30.271.418.524
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	13.000.000.000	206.387.000.000
Phải thu khác dự án của Hồng Hà	5.622.966.281	5.622.966.281
Khác	85.545.220.928	80.037.340.845
	<b>1.708.649.381.090</b>	<b>1.870.908.724.745</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.513.134.909.480</i>	<i>1.455.953.468.717</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>195.514.471.610</i>	<i>414.955.256.028</i>
Dự phòng nợ phải thu khác ngắn hạn khó đòi	<u>(473.785.275.269)</u>	<u>(475.179.524.665)</u>
	<b>1.234.864.105.821</b>	<b>1.395.729.200.080</b>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		
<b>Dài hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên (*)	266.000.000.000	266.000.000.000
Các khoản ký quỹ	74.161.960.348	70.375.910.775
Khác	1.453.105.610	3.183.457.211
	<b>341.615.065.958</b>	<b>339.559.367.986</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.576.479.171.779</b>	<b>1.735.288.568.066</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. **PHẢI THU KHÁC** (tiếp theo)

- (\*) Số dư tạm ứng ngắn hạn và dài hạn cho nhân viên tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tạm ứng lớn như sau:
- Tạm ứng 266.000.000.000 VND để giải chấp 45 triệu cổ phiếu của gia đình Chủ tịch Hội đồng Quản trị tại một số công ty chứng khoán. Số cổ phiếu này sau đó được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Số tiền tạm ứng nêu trên sẽ được hoàn trả lại Tập đoàn khi Tập đoàn hoàn trả lại cho gia đình Chủ tịch Hội đồng Quản trị 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. Đây là khoản tạm ứng có tài sản đảm bảo.
  - 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 của Công ty cho Sanei Architecture Planning Co., Ltd. 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. Đây là khoản tạm ứng có tài sản đảm bảo.
  - Tạm ứng 138.451.358.600 VND cho mục đích thực hiện hoạt động đầu tư của Tập đoàn. Đây là khoản tạm ứng có tài sản đảm bảo.
  - Tạm ứng 249.652.645.149 VND cho Giám đốc dự án và Ban chỉ huy công trình cho mục đích hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.
- (\*\*) 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, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 30.2/2023/NQ-HĐQTHBC ngày 20 tháng 5 năm 2023, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến giao dịch trên. Quyền sử dụng đất này hiện tại đang được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 06/2020/101285/HĐTC ngày 29 tháng 10 năm 2020 (Thuyết minh 23.1).

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	475.179.524.665	9.662.783.937
Dự phòng trích lập trong kỳ	20.284.336.687	2.035.331.492
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(21.678.586.083)</u>	<u>(3.097.724.550)</u>
Số cuối kỳ	<u>473.785.275.269</u>	<u>8.600.390.879</u>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.626.789.658.125	(30.744.235.250)	1.607.827.291.600	(30.744.235.250)
<b>Trong đó:</b>				
Dự án bất động sản	1.081.606.403.850	-	1.080.641.702.722	-
Công trình xây dựng	371.130.045.625	(30.744.235.250)	338.426.587.620	(30.744.235.250)
Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	121.827.674.192	-	146.990.252.463	-
Khác	52.225.534.458	-	41.768.748.795	-
Nguyên vật liệu xây dựng	540.157.229.056	(2.707.682.564)	491.895.452.922	(2.707.682.564)
Hàng hóa bất động sản để bán	140.460.328.568	(19.982.185.024)	140.460.328.568	(19.982.185.024)
Hàng hóa	5.452.955.996	(505.129.895)	5.510.765.470	(505.129.895)
Hàng tồn kho khác	28.347.983.565	(1.984.590.136)	28.196.407.904	(1.984.590.136)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.341.208.155.310</b>	<b>(55.923.822.869)</b>	<b>2.273.890.246.464</b>	<b>(55.923.822.869)</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	55.923.822.869	27.322.361.548
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	2.960.622.313
Số cuối kỳ	<b>55.923.822.869</b>	<b>30.282.983.861</b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>39.956.423.269</b>	<b>92.382.178.378</b>
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	34.132.862.357	80.200.358.172
Khác	5.823.560.912	12.181.820.206
<b>Dài hạn</b>	<b>307.603.558.663</b>	<b>347.541.176.855</b>
Chi phí môi giới	107.287.104.432	107.941.842.265
Tiền thuê đất trả trước (*)	100.825.680.551	102.098.281.441
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	37.106.196.855	70.608.937.869
Phí bảo lãnh ngân hàng	14.925.863.213	20.999.572.312
Khác	47.458.713.612	45.892.542.968
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>347.559.981.932</u></b>	<b><u>439.923.355.233</u></b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	96.498.140.744	2.014.124.768.407	75.291.769.891	22.119.231.426	2.208.033.910.468
Mua mới	-	5.229.944.776	-	-	5.229.944.776
Thanh lý	-	(102.236.650.020)	(371.818.182)	(984.709.895)	(103.593.178.097)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	96.498.140.744	1.917.118.063.163	74.919.951.709	21.134.521.531	2.109.670.677.147
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.045.856.473	245.191.983.208	9.633.936.860	15.471.808.460	274.343.585.001
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(44.460.701.059)	(1.186.959.856.254)	(53.815.511.358)	(19.790.586.209)	(1.305.026.654.880)
Khấu hao trong kỳ	(2.136.776.944)	(102.603.965.675)	(5.484.824.999)	(538.156.543)	(110.763.724.161)
Thanh lý	-	72.381.929.850	298.357.797	890.159.317	73.570.446.964
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(46.597.478.003)	(1.217.181.892.079)	(59.001.978.560)	(19.438.583.435)	(1.342.219.932.077)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	52.037.439.685	827.164.912.153	21.476.258.533	2.328.645.217	903.007.255.588
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	49.900.662.741	699.936.171.084	15.917.973.149	1.695.938.096	767.450.745.070
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.3 và 23.5)	136.921.291	201.663.907.841	11.142.581.204	-	212.943.410.336



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	42.297.185.783	30.422.640.728	1.216.005.358	73.935.831.869
Mua mới trong kỳ	-	6.804.000.000	-	6.804.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	42.297.185.783	37.226.640.728	1.216.005.358	80.739.831.869
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	18.156.081.728	1.216.005.358	19.372.087.086
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(22.565.124.735)	(1.216.005.358)	(23.781.130.093)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.607.014.347)	-	(1.607.014.347)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	(24.172.139.082)	(1.216.005.358)	(25.388.144.440)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	42.297.185.783	7.857.515.993	-	50.154.701.776
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	42.297.185.783	13.054.501.646	-	55.351.687.429
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1 và 23.3)</i>	39.790.252.840	-	-	39.790.252.840

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>12.926.425.717</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(2.627.366.964)
Khấu hao trong kỳ	<u>(310.736.563)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(2.938.103.527)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>10.299.058.753</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 (*)	<u>9.988.322.190</u>

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

Tập đoàn vẫn chưa xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	39.260.765.731	38.795.792.619
Nhà kho Long An	5.583.015.779	5.583.015.779
Thiết bị đang lắp đặt	1.678.553.650	7.915.553.650
Khác	715.868.348	286.986.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>47.238.203.508</u>	<u>52.581.348.594</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	Giá trị
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>61.896.518.318</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(41.245.475.468)
Phân bổ trong kỳ	<u>(3.094.825.916)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(44.340.301.384)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>20.651.042.850</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>17.556.216.934</u>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả cho bên khác	4.191.549.746.036	4.655.272.395.981
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC	148.261.199.271	155.324.884.567
Công ty Cổ phần Thép Povina	100.511.684.360	21.404.403.618
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng	73.793.837.568	80.677.973.150
Công ty Cổ phần Xây dựng Phú Thành	52.173.356.902	84.549.955.146
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình	52.036.584.520	54.156.377.876
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan-United	51.349.061.930	40.465.820.291
Công ty TNHH Dịch Vụ Thương mại và Xuất nhập khẩu Phương Linh	51.234.961.324	63.603.483.456
Các bên khác	3.662.189.060.161	4.155.089.497.877
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>49.055.756.107</u>	<u>82.797.551.192</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>4.240.605.502.143</u>	<u>4.738.069.947.173</u>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ứng trước của hợp đồng xây dựng	651.513.298.300	654.724.843.366
Ứng trước của hợp đồng mua căn hộ	240.013.751.773	241.059.153.674
Ứng trước khác	<u>180.086.932.964</u>	<u>189.069.530.977</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>1.071.613.983.037</u>	<u>1.084.853.528.017</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thuế phải trả	114.301.791.725	209.953.410.765	(64.907.181.230)
Thuế giá trị gia tăng	2.090.659.520	347.900.447	(1.842.620.343)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.141.090.981	9.111.992.202	(5.176.105.440)
Thuế thu nhập cá nhân	330.042.424	84.883.250	(115.979.070)
Khác			298.946.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>124.863.584.650</b>	<b>219.498.186.664</b>	<b>(72.041.886.083)</b>
Thuế phải thu/được khấu trừ	76.417.183.600	122.608.265.363	(18.506.985.116)
Thuế giá trị gia tăng	4.523.550.318	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.502.086	1.013.016	-
Thuế thu nhập cá nhân	12.649.012	-	-
Thuế nhập khẩu	(146.386.008)	602.065.432	(602.706.244)
Khác			(147.026.820)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.834.499.008</b>	<b>123.211.343.811</b>	<b>(19.109.691.360)</b>
			<b>184.936.151.459</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	775.446.985.456	570.001.425.338
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	86.959.628.537	87.150.046.258
Chi phí lãi vay	37.475.315.363	20.761.899.768
Khác	38.654.596.825	39.341.352.737
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>938.536.526.181</b>	<b>717.254.724.101</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	894.577.856.390	683.324.359.248
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	43.958.669.791	33.930.364.853

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>410.261.523.651</b>	<b>383.055.537.213</b>
Các khoản ký quỹ, ký cược	284.095.362.340	282.825.643.780
Bảo hiểm xã hội	31.463.317.973	813.519.160
Chuyển nhượng cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	25.000.000.000	48.000.000.000
Thu hộ phí bảo trì các dự án	17.894.765.443	17.930.765.443
Lãi phạt thanh lý	13.286.511.906	15.194.242.422
Trợ cấp thôi việc phải trả	8.955.841.787	-
Kinh phí công đoàn	4.573.438.375	2.597.286.375
Khác	24.992.285.827	15.694.080.033
<b>Dài hạn</b>	<b>32.687.411.939</b>	<b>38.678.800.466</b>
Các khoản ký quỹ, ký cược	30.919.119.786	36.416.881.336
Khác	1.768.292.153	2.261.919.130
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.948.935.590</b>	<b>421.734.337.679</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	442.201.944.663	420.316.425.979
<i>Phải trả bên liên quan ngắn hạn     (Thuyết minh số 33)</i>	746.990.927	1.417.911.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>3.370.908.315.706</b>	<b>5.104.310.456.114</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	3.292.532.497.462	5.058.802.145.376
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	42.595.636.171	41.573.385.442
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	31.418.079.257	3.223.822.480
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.651.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên khác (Thuyết minh số 23.4)	711.102.816	711.102.816
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.860.946.222.818</b>	<b>1.026.588.080.458</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	702.836.000.000	961.677.333.333
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	1.155.680.621.366	62.125.594.241
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.4)	2.429.601.452	2.785.152.884
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.231.854.538.524</u></b>	<b><u>6.130.898.536.572</u></b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại
				Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.104.310.456.114</b>	<b>1.812.773.065.162</b>	<b>(2.451.782.932.578)</b>	<b>(1.094.392.272.992)</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	5.058.802.145.376	1.780.927.808.385	(2.437.291.255.361)	(1.109.906.200.938)
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	41.573.385.442	-	(14.136.125.785)	15.158.376.514
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	3.223.822.480	28.194.256.777	-	-
Vay cá nhân liên quan (Thuyết minh 33)	-	3.651.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên khác (Thuyết minh số 23.4)	711.102.816	-	(355.551.432)	355.551.432
<b>Dài hạn</b>	<b>1.026.588.080.458</b>	<b>16.666.663.951</b>	<b>(277.859.461.250)</b>	<b>1.094.392.272.992</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	62.125.594.241	16.666.663.951	(17.859.461.250)	1.094.747.824.424
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.4)	2.785.152.884	-	-	(355.551.432)
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	961.677.333.333	-	(260.000.000.000)	702.836.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.130.898.536.572</b>	<b>1.829.439.729.113</b>	<b>(2.729.642.393.828)</b>	<b>1.158.666.667</b>
				<b>5.231.854.538.524</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23.	VAY (tiếp theo)	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 8, 12, 13, 14 và 15)
23.1	<b>Vay ngắn hạn từ ngân hàng</b>				
	Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:				
	Tên ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 8, 12, 13, 14 và 15)
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.822.062.813.162	Từ ngày 30 tháng 10 năm 2023 đến ngày 22 tháng 6 năm 2024	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng; quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc; máy móc thiết bị
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	609.265.991.153	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2024 đến ngày 22 tháng 6 năm 2024	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng, máy móc thiết bị
	Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hồ Chí Minh	231.795.291.574	Từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 đến ngày 31 tháng 5 năm 2024	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân	181.263.922.828	Từ ngày 1 tháng 11 năm 2023 đến ngày 29 tháng 1 năm 2024	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
	Ngân Hàng TMCP An Bình	110.796.578.259	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2023 đến ngày 9 tháng 12 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	107.137.886.856	Từ ngày 29 tháng 4 năm 2024 đến ngày 14 tháng 6 năm 2024	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	64.537.841.824	Từ ngày 1 tháng 2 năm 2024 đến ngày 3 tháng 2 năm 2024	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	45.489.666.412	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu	39.069.166.430	Ngày 15 tháng 10 năm 2023	9,5%/năm	Tin chấp
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hồ Chí Minh	28.177.834.875	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2023 đến ngày 20 tháng 9 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 8, 12, 13, 14 và 15)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	19.996.152.361	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2024 đến 15 tháng 1 năm 2024	Từ 10 đến 13,65	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Nguyễn Trãi	11.102.487.265	Từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 đến ngày 16 tháng 6 năm 2023	Từ 10 đến 18,75	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	9.972.770.805	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2023 đến ngày 11 tháng 12 năm 2023	Từ 8,04 đến 8,75	Thửa 3994 diện tích 9.774 m <sup>2</sup> lô nhà văn phòng
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh	6.960.886.091	Ngày 29 tháng 12 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất tại thửa số 4662, xã Nhì Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An của HBI với giá trị 28.730.000.000 VND
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Chí Minh	4.903.207.567	Ngày 20 tháng 5 năm 2024	Từ 9,2 đến 9,3	Lô 8, Khu B2-2, dự án bất động sản bên du thuyền Đa Nẵng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.292.532.497.462</b>			

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng với giá trị 1.650.040.431.763 VND đã đến hạn thanh toán trong đó 1.511.729.700.350 VND đã được ngân hàng đồng ý gia hạn trả nợ. Đối với số dư còn lại đã quá hạn hoặc có thời gian đáo hạn 12 tháng tới, Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với ngân hàng về kế hoạch, phương án trả nợ và xin gia hạn nợ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2 Vay ngắn hạn từ bên khác

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty cổ phần Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành (Meyland)	24.745.000.000	Ngày 18 tháng 8 năm 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2023	5,8	Tín chấp
Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Khách Sạn Tân Hoàng Minh	1.223.822.481	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	7,5	Tín chấp
Các bên khác	5.449.256.776	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Từ 7,5 đến 11	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.418.079.257</b>			



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 13 và 14)
-----------	-----------------------------------	--------------	---------------------	---

#### Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1

Khoản vay 1	<u>699.466.480.886</u>	Từ ngày 22 tháng 1 năm 2024 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng; máy móc thiết bị
-------------	------------------------	---	--	--

Trong đó:

Vay dài hạn	673.173.004.932
Vay dài hạn đến hạn trả	26.293.475.954

#### Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	<u>422.313.334.683</u>	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2024 đến ngày 11 tháng 9 năm 2024	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng; quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc; máy móc thiết bị
-------------	------------------------	---	--	---

Trong đó:

Vay dài hạn	422.313.334.683
-------------	-----------------

#### Ngân Hàng Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	<u>19.435.596.449</u>	Ngày 21 tháng 7 năm 2024	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng
-------------	-----------------------	--------------------------	--	--

Trong đó:

Vay dài hạn	19.435.596.449
-------------	----------------

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 13 và 14)
-----------	--------------------------------	--------------	------------------	--

#### Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Quang Trung

Khoản vay 1	18.473.725.238	Từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2027	Từ 9,5 đến 10,5	Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán điện  Hệ thống máy móc thiết bị hình thành do MB tài trợ
-------------	----------------	--	-----------------	---

#### Trong đó:

Vay dài hạn	14.443.094.318
Vay dài hạn đến hạn trả	4.030.630.920

#### Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	15.921.003.497	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 12 năm 2027	Từ 8,5 đến 10,2	Tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải theo Hợp đồng vay số 63713.20.101.8422856.TD, 57207.20.101.8423856.TD và 63715.20.101.8422856.TD
-------------	----------------	--	-----------------	--

#### Trong đó:

Vay dài hạn	12.316.130.200
Vay dài hạn đến hạn trả	3.604.873.297





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 13 và 14)
-----------	-----------------------------------	--------------	---------------------	---

#### Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu

Khoản vay 1 14.921.644.784 Từ ngày 31 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 11 năm 2027

10,9 Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác thuộc dự án nhà xưởng Lô H1. KCN Long Hậu - Hòa Bình, tỉnh Long An, Việt Nam

#### Trong đó:

Vay dài hạn 8.521.644.784  
Vay dài hạn đến hạn trả 6.400.000.000

#### Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An

Khoản vay 1 7.744.472.000 Từ ngày 15 tháng 7 năm 2023 Lãi suất áp dụng theo đến ngày 15 tháng 11 năm 2026 từng lần giải ngân

Bất động sản tại thửa đất Số 4654 ở tỉnh Long An

#### Trong đó:

Vay dài hạn 5.477.816.000  
Vay dài hạn đến hạn trả 2.266.656.000

**TỔNG CỘNG** 1.198.276.257.537

#### Trong đó:

Vay dài hạn 1.155.680.621.366  
Vay dài hạn đến hạn trả 42.595.636.171

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay dài hạn từ ngân hàng với giá trị 314.265.500 VND đã đến hạn thanh toán trong đó 314.265.500 VND đã được ngân hàng đồng ý gia hạn lịch trả nợ. Đối với số dư còn lại đã quá hạn hoặc có thời gian đáo hạn 12 tháng tới, Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với ngân hàng về kế hoạch, phương án trả nợ và xin gia hạn nợ.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.4 Vay dài hạn từ bên khác

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	3.140.704.268	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 10 năm 2027	10,3	Tín chấp

Trong đó:

Vay dài hạn 2.429.601.452  
Vay dài hạn đến hạn trả 711.102.816



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.5 Phát hành trái phiếu

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 5, 6.1 và 13)
		VND			
Công ty Chứng khoán ACB	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	376.000.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, cổ phiếu của Tập đoàn
Công ty Chứng khoán ACB	Quý Đầu Tư Cơ Hội PVI	213.000.000.000	Ngày 27 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, cổ phiếu của Tập đoàn
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	Đầu tư hệ thống gián giao Ringlock	Máy móc và thiết bị
Công ty Chứng khoán ACB	Quý Đầu Tư Hạ Tầng PVI	37.000.000.000	Ngày 27 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, cổ phiếu của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	Công ty Cổ phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	28.700.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2025	Đầu tư hệ thống gián giao Ringlock	Máy móc và thiết bị
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ		(7.764.000.000)			
<b>Trong đó:</b>		<b>702.836.000.000</b>			
<b>Trái phiếu dài hạn</b>		<b>702.836.000.000</b>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	240.535.667.055	232.802.042.980
Dự phòng trợ cấp thôi việc	21.437.911.665	23.332.485.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>261.973.578.720</u></b>	<b><u>256.134.528.104</u></b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.424.157.840.000	346.669.112.981	56.445.099	96.832.479.438	793.007.867.838	395.804.023.129	4.056.527.768.485
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	64.718.961.590	(8.953.364.829)	55.765.596.761
Phát hành cổ phiếu mới	32.385.700.000	-	-	-	-	-	32.385.700.000
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.538.755.404)	(13.413.684)	(4.552.169.088)
Thường ban điều hành và cán bộ chủ chốt	-	-	-	-	(1.351.885.817)	-	(1.351.885.817)
Mua thêm phần sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	31.257.088.971	(231.257.088.971)	(200.000.000.000)
Bán công ty con	-	-	-	-	-	(121.082.544.083)	(121.082.544.083)
Giảm khác	-	-	-	-	474.816.126	(594.889.244)	(120.073.118)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	2.456.543.540.000	346.669.112.981	56.445.099	96.832.479.438	883.568.093.304	33.902.722.318	3.817.572.393.140
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.741.332.700.000	458.969.112.981	56.445.099	96.836.842.472	(2.100.698.427.892)	22.055.067.903	1.218.551.740.563
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(711.489.435.634)	(1.725.079.036)	(713.214.514.670)
Chi thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(647.919.648)	(13.413.685)	(661.333.333)
Phân phối lợi nhuận cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.373.240.119)	(1.373.240.119)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.741.332.700.000	458.969.112.981	56.445.099	96.836.842.472	(2.812.835.763.174)	18.943.335.063	503.302.652.441

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn cổ phần đầu kỳ	2.741.332.700.000	2.424.157.840.000
Tăng trong kỳ	-	32.385.700.000
Vốn cổ phần cuối kỳ	<u>2.741.332.700.000</u>	<u>2.456.543.540.000</u>

25.2 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu được phép phát hành	274.133.270	274.133.270
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	274.133.270	274.133.270
Cổ phiếu phổ thông	274.133.270	274.133.270
Cổ phiếu đang lưu hành	274.133.270	274.133.270
Cổ phiếu phổ thông	274.133.270	274.133.270

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (trình bày trước đây)</i>
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong kỳ phân bổ cho cổ đông của Công ty (VND)	(711.489.435.634)	64.718.961.590	64.718.961.590
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	-	(4.538.755.404)
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong kỳ phân bổ cho cổ đông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(711.489.435.634)	64.718.961.590	60.180.206.186
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu) (**)	274.133.270	262.541.430	246.587.291
Số lượng cổ phiếu bình quân suy giảm (cổ phiếu) (**)	274.133.270	262.541.430	263.783.096
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(2.595)	247	244
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(2.595)	247	228

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

(Lỗ) lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2022 vì Tập đoàn không có lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, do đó không trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu bình quân và số lượng cổ phiếu bình quân suy giảm kỳ trước đã được điều chỉnh để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 7% theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ.HBC ngày 25 tháng 4 năm 2022 được thực hiện vào ngày 17 tháng 10 năm 2022 với 17.187.416 cổ phiếu được phát hành thêm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>3.462.589.585.777</b>	<b>7.126.574.357.492</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.325.125.072.721	6.952.378.781.453
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	95.424.372.161	102.500.822.260
Doanh thu bán hàng hóa	26.335.348.941	48.932.318.071
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	785.185.584	15.639.608.802
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	-	1.422.968.595
Khác	14.919.606.370	5.699.858.311
<b>Giảm giá hàng bán</b>	<b>(28.419.388)</b>	<b>(27.511.573)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.462.561.166.389</b>	<b>7.126.546.845.919</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	3.325.125.072.721	6.952.378.781.453
Doanh thu từ dịch vụ quản lý cho thuê	95.424.372.161	102.500.822.260
Doanh thu bán hàng hóa	26.306.929.553	48.932.318.071
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	785.185.584	15.639.608.802
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	-	1.422.968.595
Khác	14.919.606.370	5.672.346.738
 (*) Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:		
	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	2.510.714.983.653	6.130.706.473.924
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	814.410.089.068	821.672.307.529
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.325.125.072.721</b>	<b>6.952.378.781.453</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ	11.091.521.043.498	15.693.578.370.950



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU (tiếp theo)**

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi chậm thanh toán	13.979.309.850	100.572.687.045
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	9.138.648.012	7.366.806.943
Chênh lệch tỷ giá	5.165.536	11.832.949
Lãi từ thanh lý công ty con	-	126.520.754.676
Cổ tức được chia	-	2.054.850.000
Khác	305.734.002	852.483.238
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.428.857.400</u></b>	<b><u>237.379.414.851</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.147.699.265.591	6.561.267.001.023
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	101.237.146.499	104.956.707.257
Giá vốn hàng hóa	19.045.466.326	36.616.001.839
Giá vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng	362.749.200	13.090.021.927
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	-	1.361.034.441
Khác	6.877.577.992	7.890.336.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.275.222.205.608</u></b>	<b><u>6.725.181.102.535</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	274.444.483.898	234.924.002.467
Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất các khoản đầu tư	891.754.502	(6.355.193.273)
Khác	425.721.793	6.072.874.422
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>275.761.960.193</u></b>	<b><u>234.641.683.616</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>14.025.054.396</b>	<b>15.092.200.362</b>
Chi phí nhân viên	6.450.561.996	6.653.625.741
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.121.199.140	2.970.569.522
Chi phí môi giới	748.724.379	975.039.141
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	159.619.470	544.021.912
Khác	2.544.949.411	3.948.944.046
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>627.399.273.882</b>	<b>290.338.231.237</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	420.714.541.688	35.378.831.461
Chi phí nhân viên	117.223.371.196	168.117.491.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.545.473.124	40.721.798.545
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	3.535.044.660	5.747.221.379
Khác	29.380.843.214	40.372.888.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>641.424.328.278</b>	<b>305.430.431.599</b>

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>13.127.553.763</b>	<b>7.054.116.160</b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	9.190.659.629	3.167.381.240
Tiền đặt cọc nhận được do khách hàng hủy hợp đồng	299.690.274	265.869.000
Lãi chậm thanh toán	-	799.183.987
Khác	3.637.203.860	2.821.681.933
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.181.627.650)</b>	<b>(24.057.396.944)</b>
Tiền phạt	(6.330.280.711)	(21.853.925.745)
Khác	(851.346.939)	(2.203.471.199)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>5.945.926.113</b>	<b>(17.003.280.784)</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế. Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	347.900.447	28.035.812.651
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	(1.716.527.505)
	<b>347.900.447</b>	<b>26.319.285.146</b>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 32.3)	9.483.438.953	5.297.477.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.831.339.400</b>	<b>31.616.762.313</b>

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(703.383.175.270)</b>	<b>87.382.359.074</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	(140.676.635.054)	17.476.471.815
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Sử dụng lỗ mang sang từ các kỳ trước	(23.845.810.665)	13.413.755.945
Dự phòng phải thu khó đòi	88.795.918.107	-
Dự phòng các khoản đầu tư	(30.955.749.114)	-
Chi phí không được trừ (được trừ)	71.823.727.117	(3.449.285.940)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	-	(1.716.527.505)
Lỗ (lãi) được chia từ các công ty liên kết	582.126.219	(1.142.519.368)
Cổ tức được chia	-	(410.970.000)
Phân bổ lợi thế thương mại	618.965.183	555.936.460
Lãi (lỗ) từ thanh lý công ty con	-	1.370.213.632
Lỗ từ các công ty con	41.033.760.087	6.937.433.983
Điều chỉnh do hợp nhất	2.455.037.520	(1.417.746.709)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>9.831.339.400</b>	<b>31.616.762.313</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả, cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
				VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	20.898.807.296	21.140.086.079	(241.278.783)	(494.422.431)
Chi phí dự án chưa ghi nhận doanh thu	17.150.190.565	17.150.190.565	-	(10.622.139.636)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.287.582.334	4.653.735.000	(366.152.666)	(33.342.000)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.118.376.245	4.118.376.245	-	-
Lỗi kỹ trước chuyển sang của các công ty con	1.817.071.475	1.817.071.475	-	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.159.878.598	1.159.878.598	-	-
	<b>49.431.906.513</b>	<b>50.039.337.962</b>	<b>(607.431.449)</b>	<b>(11.149.904.067)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thu nhập chưa tính thuế từ hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng	69.582.723.613	69.516.601.260	66.122.353	2.212.385.108
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	39.600.000.000	39.600.000.000	-	-
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	313.341.813.531	304.531.928.380	8.809.885.151	(8.064.812.008)
	<b>422.524.537.144</b>	<b>413.648.529.640</b>	<b>8.876.007.504</b>	<b>(5.852.426.900)</b>
			<b>(9.483.438.953)</b>	<b>(5.297.477.167)</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**32.4 Lỗi thuế chuyển sang các năm sau**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các 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 giữa niên độ, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.299.065.673.604 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.213.125.926.495 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 06 năm 2023	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023
2022	2027	1.213.125.926.495	(119.229.053.326)	-
2023	2028	205.168.800.435	-	-
		<u>1.418.294.726.930</u>	<u>(119.229.053.326)</u>	<u>-</u>
				1.299.065.673.604

(\*\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 1.299.065.673.604 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	VND		
			Chi phí lãi vay đã được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
2021	2026	60.495.638.851	-	-	60.495.638.851
2022	2027	483.219.186.720	-	-	483.219.186.720
2023	2028	330.899.794.124	-	-	330.899.794.124
		<u>874.614.619.695</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>874.614.619.695</u>

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

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 874.614.619.695 VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 543.714.825.571 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND
Lỗi thuế sang năm sau (Thuyết minh số 32.4)	1.299.065.673.604
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (Thuyết minh số 32.5)	874.614.619.695
Các chênh lệch tạm thời, trong đó:	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.924.263.100.527
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	28.601.461.321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.126.544.855.147</b>

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Công ty liên kết
Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT
Lê Viết Hòa	Giám đốc của Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tiên Phát và Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới kiêm Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Tiên Phát Đông Bắc
Lê Viết Hiếu	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực Thành viên HĐQT
Lê Quốc Duy	(đến ngày 27 tháng 6 năm 2023) Phó Tổng giám đốc (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023) Thành viên HĐQT
David Martin Ruiz	(đến ngày 27 tháng 6 năm 2023) Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Nguyễn Tường Bảo	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên kiểm toán (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Dương Văn Hùng	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên kiểm toán (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Nguyễn Công Phú	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên kiểm toán (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Albert Antoine	Thành viên HĐQT không điều hành (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Vũ Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập (bỏ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023)
Nguyễn Thị Lượ	Phó Chủ tịch HĐQT (bỏ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023) Thành viên HĐQT
Mai Hữu Thung	(bỏ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2023) Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ
Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng giám đốc
Đình Văn Thanh	Phó Tổng giám đốc
Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng giám đốc
Trương Quang Nhật	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 18 tháng 5 năm 2023)
Dương Đình Thanh	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2023)
Phạm Quốc Thắng	Kế toán trưởng (đến ngày 31 tháng 5 năm 2023)
Nguyễn Trung Thành	Giám đốc tài chính (đến ngày 18 tháng 5 năm 2023)
Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2023)
Nguyễn Anh Tuấn	Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình
Võ Minh Hoàng	Giám đốc Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes
Nguyễn Trung Kiên	Giám đốc Chiến lược và Kế hoạch (miễn nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2023)
Nguyễn Minh Trung	Giám đốc Nhân sự (miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2023)
Trương Vĩnh Phú	Trưởng nhóm Kiểm toán nội bộ
Nguyễn Luân Bảo	Thành viên Tiểu ban Kiểm toán (nghỉ việc ngày 1 tháng 4 năm 2022)
Nguyễn Văn Tĩnh	Chánh văn phòng Hội đồng Quản trị

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm Kính Anh Việt	Thu nhập từ thanh lý	25.275.294.869	1.493.127.971
	Chi phí thuê	7.003.935.910	10.665.525.220
	Mua vật tư	5.691.865.867	2.072.508.349
	Chi phí thầu phụ	467.277.377	53.562.446.082
	Phải thu khác	2.628.977.802	1.679.513.415
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	26.334.261.669	53.269.355.312
	Phải thu khác	191.374.000	332.838.400
Lê Viết Hòa	Hoàn trả tiền vay	40.096.000.000	3.000.000.000
	Đi vay	2.811.000.000	-
	Lãi đi vay	269.110.684	-
	Tạm ứng khác	125.051.274	318.287.669
	Phải thu khác	-	13.000.000.000
Nguyễn Anh Tuấn	Khác	-	398.790.867
	Đi vay	290.000.000	-
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Lãi vay	13.951.233	-
	Chi phí thầu phụ	6.005.460.646	9.622.643.860
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Khác	45.582.013	1.675.767.353
	Cổ tức	-	2.054.850.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>			
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt	Doanh thu cho thuê	16.650.284.872	16.650.284.872
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Doanh thu cho thuê	-	82.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>16.650.284.872</b>	<b>16.732.784.872</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 9)</b>			
Võ Minh Hoàng	Cho vay	1.789.890.000	1.789.890.000
Lê Viết Hòa	Cho vay	-	40.096.000.000
Nguyễn Trung Kiên	Cho vay	-	110.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.789.890.000</b>	<b>41.886.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)</b>			
Lê Viết Hải	Tạm ứng mua đất	120.000.000.000	120.000.000.000
	Phải thu tiền bán HBO	-	193.387.000.000
Võ Minh Hoàng	Tạm ứng	43.957.832.533	46.856.310.833
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt	Chi trả hộ	14.683.349.968	728.729.287
	Phải thu cổ tức	817.042.821	817.042.821
	Lãi cho vay	696.380.917	1.202.801.315
Ban lãnh đạo	Tạm ứng lương	7.125.656.995	15.685.179.382
Lê Viết Hòa	Tạm ứng mua nguyên vật liệu	3.365.113.672	13.531.919.519
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Phải thu cổ tức	2.054.850.000	2.054.850.000
	Chi phí trả hộ	88.529.760	-
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Chi trả hộ	1.940.418.073	-
Lê Quốc Duy (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)	Tạm ứng	100.000.000	100.000.000
Nguyễn Trung Thành (đến ngày 18 tháng 5 năm 2023)	Tạm ứng công tác	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Phải thu cổ tức	685.296.871	591.422.871
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>195.514.471.610</b>	<b>414.955.256.028</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Chi phí thầu phụ	30.957.382.659	36.658.224.002
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	9.675.548.117	40.919.241.098
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	8.422.825.331	5.220.086.092
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>49.055.756.107</b>	<b>82.797.551.192</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>			
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Chi phí thầu phụ	34.369.822.309	15.361.828.751
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Chi phí thầu phụ	6.266.671.822	13.298.332.557
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	3.322.175.660	5.270.203.545
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>43.958.669.791</b>	<b>33.930.364.853</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>			
Mai Hữu Thung	Phải trả khác	600.000.000	-
Võ Minh Hoàng	Phải trả khác	146.990.927	1.417.911.700
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>746.990.927</b>	<b>1.417.911.700</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>			
Lê Viết Hòa	Vay	2.811.000.000	-
Nguyễn Anh Tuấn	Vay	840.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.651.000.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. 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 Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán nội bộ trong kỳ như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Thù lao và tiền lương của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc</b>	<b>6.542.408.625</b>	<b>14.032.736.620</b>
Ông Lê Việt Hải	1.211.791.163	1.804.260.000
Ông Lê Việt Hiếu	1.124.330.231	1.719.970.000
Ông David Martin Ruiz (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)	972.870.474	2.711.937.300
Ông Trương Quang Nhật (đến ngày 18 tháng 5 năm 2023)	802.093.349	1.877.130.000
Ông Nguyễn Tấn Thọ	720.903.543	1.234.810.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	691.749.592	1.092.410.000
Ông Dương Đình Thanh (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)	506.760.740	1.618.250.000
Ông Đinh Văn Thanh	307.034.533	412.250.000
Ông Lê Văn Nam	154.165.000	-
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	50.710.000	-
Ông Phan Ngọc Thịnh (đến ngày 25 tháng 4 năm 2022)	-	933.660.000
Ông Lê Quốc Duy (đến ngày 27 tháng 6 năm 2023)	-	201.320.000
Ông Nguyễn Văn Tịnh	-	427.739.320
<b>Thù lao Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị</b>	<b>1.216.965.870</b>	<b>4.136.131.540</b>
Ông Hoàng Quang Huy	529.615.287	851.490.000
Bà Cao Thị Diễm Châu	373.996.461	505.760.000
Bà Phạm Lâm Quỳnh Trâm	313.354.122	446.610.000
Ông Nguyễn Trung Kiên	-	1.063.227.752
Ông Nguyễn Minh Trung	-	935.670.000
Ông Trương Vĩnh Phú	-	230.679.993
Ông Nguyễn Luân Bảo	-	102.693.795
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.759.374.495</b>	<b>18.168.868.160</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. CÁC CAM KẾT**

***Các cam kết thuê hoạt động***

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	138.111.900.391	150.990.883.388
Từ 1 đến 5 năm	524.363.234.258	510.653.904.073
Trên 5 năm	926.440.534.353	1.045.285.361.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.588.915.669.002</u></b>	<b><u>1.706.930.149.041</u></b>

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

Tập đoàn cam kết cung cấp các dịch vụ xây dựng vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 trị giá 16.388.624.727.434 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 19.517.963.509.617 VND).

***Cam kết góp vốn***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có khoản cam kết với số tiền là 900.000.000.000 VND liên quan đến nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH MTV Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình ("Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình"). Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập vào ngày 2 tháng 6 năm 2021 theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0316891472 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	<u>28.898</u>	<u>28.966</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

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

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

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

VND

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
<i>Doanh thu thuần</i>					
Doanh thu thuần từ bên thứ ba	6.952.378.781.453	17.062.577.397	157.105.487.069	-	7.126.546.845.919
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	1.981.138.202	-	377.206.763.492	(379.187.901.694)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.954.359.919.655</b>	<b>17.062.577.397</b>	<b>534.312.250.561</b>	<b>(379.187.901.694)</b>	<b>7.126.546.845.919</b>
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	391.111.780.430	2.611.521.029	7.642.441.925	-	401.365.743.384
Chi phí không phân bổ					(322.433.712.363)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					78.932.031.001
Doanh thu hoạt động tài chính					237.379.414.851
Chi phí tài chính					(234.641.683.616)
Lãi từ công ty liên kết					5.712.596.838
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					87.382.359.074
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(26.319.285.146)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(5.297.477.167)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>55.765.596.761</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	15.920.225.805.677	1.420.414.398.688	2.055.173.193.297	-	19.395.813.397.662
Tiền và tương đương tiền					636.070.978.458
Đầu tư vào công ty liên kết					154.582.371.455
Tài sản không phân bổ					(1.900.148.773.633)
<b>Tổng tài sản</b>					<b>18.286.317.973.942</b>
Nợ phải trả của bộ phận	(12.870.637.331.378)	(1.583.710.412.994)	(1.091.053.334.352)		(15.545.401.078.724)
Nợ phải trả không phân bổ					1.073.558.176.403
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>(14.471.842.902.321)</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>					
<i>Doanh thu thuần</i>					
Doanh thu thuần từ bên thứ ba	3.325.125.072.721	785.185.584	136.650.908.084	-	3.462.561.166.389
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	4.889.168.034	-	223.957.793.099	(228.846.961.133)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.330.014.240.755</b>	<b>785.185.584</b>	<b>360.608.701.183</b>	<b>(228.846.961.133)</b>	<b>3.462.561.166.389</b>
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	177.425.807.130	422.436.384	9.490.717.267	-	187.338.960.781
Chi phí không phân bổ					(635.478.402.165)
Lỗ trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					(448.139.441.384)
Doanh thu hoạt động tài chính					23.428.857.400
Chi phí tài chính					(275.761.960.193)
Lãi từ công ty liên kết					(2.910.631.093)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					(703.383.175.270)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(347.900.447)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(9.483.438.953)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>(713.214.514.670)</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	12.343.566.332.270	(90.242.249.727)	1.846.843.470.075	-	14.100.167.552.618
Tiền và tương đương tiền					273.384.243.662
Đầu tư vào công ty liên kết					345.068.740.362
Tài sản không phân bổ					(842.442.032.970)
<b>Tổng tài sản</b>					<b>13.876.168.503.672</b>
<i>Nợ phải trả của bộ phận</i>					
Nợ phải trả không phân bổ	8.075.826.606.309	519.381.490.362	863.627.227.391	-	9.458.835.324.062
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>3.914.030.527.169</b>
					<b>13.372.865.851.231</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**37. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 26 tháng 8 năm 2023, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng Cổ đông bất thường để thông qua các nội dung sau:

- (i) báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán;
- (ii) phương án chào bán riêng lẻ 274.000.000 cổ phiếu Công ty với giá phát hành dự kiến là 12.000 VND/ cổ phiếu, trong đó, phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ 107.000.000 cổ phiếu, chào bán cổ phiếu riêng lẻ Đợt 1 là 120.000.000 cổ phiếu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ Đợt 2 là 47.000.000 cổ phiếu.

Tuy nhiên, theo biên bản cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/2023/BB-ĐHĐCĐ.HBC ngày 26 tháng 8 năm 2023, tổng số cổ đông và người được cổ đông ủy quyền tham dự họp lệ cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông bất thường là 458 cổ đông, đại diện cho 120.235.858 cổ phần, chiếm tỷ lệ 43,8604% trên tổng số 274.133.270 cổ phần có quyền biểu quyết. Số cổ đông dự họp vẫn chưa đến 50% tổng số phiếu biểu quyết nên cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông chưa đủ điều kiện để tiến hành theo quy định. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục tiến hành cuộc họp lần thứ hai theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập

Lê Thị Phương Uyên  
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải  
Chủ tịch

Ngày 29 tháng 8 năm 2023