

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026
đến ngày 30 tháng 06 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo tài tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 – 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 – 62

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

1. Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình (tên tiếng Anh là Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company và tên viết tắt là HBCG) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302158498 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 15 tháng 07 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty có mã giao dịch là HBC được đăng ký giao dịch trên thị trường UpCoM theo Quyết định số 975/QĐ-SGDHN ngày 10 tháng 09 năm 2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (trước ngày 10 tháng 09 năm 2024 cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo Giấy phép niêm yết số 80/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006).

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 3.472.132.700.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có Văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc tại Tầng 21 số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

2. Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành Công ty trong kỳ kế toán này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Lê Viết Hải	Việt Nam	Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Lê Viết Hiếu	Việt Nam	Phó Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Lượ	Việt Nam	Phó Chủ tịch - thành viên độc lập (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Lê Văn Nam	Việt Nam	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/06/2026)
Ông Nguyễn Tường Bảo	Việt Nam	Thành viên độc lập (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Nguyễn Kinh Luân	Việt Nam	Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

Ban Kiểm soát

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Bà Lê Thị Phương Uyên	Việt Nam	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Đỗ Thị Thanh Huyền	Việt Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Nguyễn Gia Bảo	Việt Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Quản lý điều hành

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Lê Viết Hiếu	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc thường trực (bổ nhiệm ngày 23/07/2022)
Ông Lê Văn Nam	Việt Nam	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 31/10/2025)
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/06/2023)
Ông Nguyễn Kinh Luân	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/11/2024)
Ông Nguyễn Công Thiện	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/08/2025)
Ông Nguyễn Lâm Văn Trà	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/11/2025)
Ông Nguyễn Khánh Tài	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14/02/2026)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/02/2026)
Ông Nguyễn Đức Anh	Việt Nam	Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 08/09/2025)
Bà Lê Thị Thu Trang	Việt Nam	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/11/2024)

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Lê Viết Hải	Việt Nam	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Lê Viết Hải – Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho ông Lê Viết Hiếu – Phó Tổng Giám đốc thường trực ký phê duyệt các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 200/2022/GUQ-HBC ngày 23 tháng 07 năm 2022.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

6. Công bố 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 lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Tập đoàn. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

7. Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông LÊ VIỆT HIẾU

Phó Tổng Giám đốc thường trực

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International



Số: 165/2026/BCSXHN-HCM.01509

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ 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 Hoà Bình và các công ty con (được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 62, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Do đặc thù của hoạt động sản xuất kinh doanh, Tập đoàn đang ghi nhận doanh thu hoạt động xây lắp căn cứ theo khối lượng do giám sát của chủ đầu tư xác nhận và đơn giá hợp đồng vì Tập đoàn cho rằng doanh thu này được ước tính một cách đáng tin cậy. Tuy nhiên, các hợp đồng xây dựng của Tập đoàn quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện do khách hàng xác nhận. Theo đó, doanh thu được ghi nhận khi có xác nhận của khách hàng (chủ đầu tư) trên các chứng chỉ thanh toán và thể hiện trên các hóa đơn tài chính. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo soát xét này, chúng tôi chưa có đủ thông tin cần thiết để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của đơn vị cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

Người được uỷ quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.622.738.437.880	13.302.819.148.125
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	493.360.733.488	347.072.587.565
Tiền	111		486.490.733.488	337.406.739.453
Các khoản tương đương tiền	112		6.870.000.000	9.665.848.112
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		153.141.342.439	137.865.959.669
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.1	197.552.918.689	182.277.535.919
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	5.2.1 5.7	(44.411.576.250)	(44.411.576.250)
Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.842.521.131.098	10.425.282.019.198
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	7.002.062.183.104	6.894.237.204.710
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.168.451.456.506	1.151.861.356.214
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134	5.5	2.367.648.418.058	2.367.906.107.364
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.6.1	1.864.385.899.827	1.675.710.776.001
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.7	(1.560.026.826.397)	(1.664.433.425.091)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
Hàng tồn kho	140	5.8	3.009.824.523.886	2.281.897.212.501
Hàng tồn kho	141		3.032.846.268.750	2.321.206.241.154
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(23.021.744.864)	(39.309.028.653)
Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	160		123.890.706.969	110.701.369.192
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.9.1	41.116.586.261	29.841.903.470
Thuế GTGT được khấu trừ	162		77.632.918.679	76.058.428.720
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	5.19	5.141.202.029	4.801.037.002
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.097.615.263.491	2.798.924.747.695
Các khoản phải thu dài hạn	210		107.672.222.883	122.165.748.334
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Phải thu dài hạn khác	215	5.6.2	107.672.222.883	122.165.748.334
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
Tài sản cố định	220		1.035.063.230.597	1.177.592.742.067
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	987.700.880.895	1.128.823.533.231
Nguyên giá	222		2.162.083.452.724	2.223.116.769.792
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.174.382.571.829)	(1.094.293.236.561)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		3.205.350.000	3.582.450.000
Nguyên giá	225		7.542.000.000	7.542.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.336.650.000)	(3.959.550.000)
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	44.156.999.702	45.186.758.836
Nguyên giá	228		77.873.457.926	77.651.798.926
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(33.716.458.224)	(32.465.040.090)
Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
Nguyên giá	234		-	-
Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
Bất động sản đầu tư	240	5.12	163.802.053.025	164.125.995.155
Nguyên giá	241		168.683.809.332	168.683.809.332
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.881.756.307)	(4.557.814.177)
Tài sản dở dang dài hạn	250		274.686.863.366	748.773.725.599
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	5.13	266.886.443.587	702.619.796.886
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.14	7.800.419.779	46.153.928.713
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2.2	295.894.974.717	296.576.037.090
Đầu tư vào công ty con	261		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		272.489.974.717	273.171.037.090
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		36.242.400.000	36.242.400.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(14.837.400.000)	(14.837.400.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		2.000.000.000	2.000.000.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
Tài sản dài hạn khác	270		220.495.918.903	289.690.499.450
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.9.2	171.668.707.772	235.477.867.939
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		44.844.494.894	48.147.827.924
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
Lợi thế thương mại	279	5.15	3.982.716.237	6.064.803.587
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		16.720.353.701.371	16.101.743.895.820

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		14.691.103.613.144	14.151.807.859.505
Nợ ngắn hạn	310		14.010.098.926.769	13.384.025.630.062
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	4.570.382.564.620	4.192.530.873.756
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	3.119.117.227.129	2.962.647.679.503
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.18	2.566.472.933	2.566.472.933
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.19	239.100.606.383	138.263.101.810
Phải trả người lao động	315		409.484.753.575	389.059.084.033
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.20	974.433.535.322	1.147.494.617.546
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	5.21	7.226.564.807	6.922.126.673
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.22.1	596.757.729.422	518.499.353.632
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.23.1	3.993.768.736.663	3.939.868.078.500
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	5.24.1	95.259.046.151	84.032.151.912
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		2.001.689.764	2.142.089.764
Nợ dài hạn	330		681.004.686.375	767.782.229.443
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
Phải trả dài hạn khác	338	5.22.2	21.627.475.146	31.999.739.885
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.23.2	5.637.972.287	48.231.301.696
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		541.430.951.006	554.880.777.195
Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.24.2	112.308.287.936	132.670.410.667
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.029.250.088.227	1.949.936.036.315
Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.25	3.472.132.700.000	3.472.132.700.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.472.132.700.000	3.472.132.700.000
Thặng dư vốn	412	5.25	458.569.112.981	458.569.112.981
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		56.445.099	56.445.099
Quỹ đầu tư phát triển	418	5.25	96.709.591.725	96.709.591.725
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.25	(2.022.016.383.855)	(2.092.522.473.543)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(2.104.633.882.097)	(2.343.079.709.940)
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		82.617.498.242	250.557.236.397
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.25	23.798.622.277	14.990.660.053
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.720.353.701.371	16.101.743.895.820

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRẦN
Người lập

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng

LÊ VIỆT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc thường trực
Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		3.260.847.497.345	1.636.692.801.087
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		431.007.454	244.627.818
Doanh thu thuần	10	6.1	3.260.416.489.891	1.636.448.173.269
Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.924.697.955.270	1.519.267.060.598
Lợi nhuận gộp	20		335.718.534.621	117.181.112.671
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	44.749.566.907	56.860.458.070
Chi phí tài chính	23	6.4	193.105.848.274	191.356.417.036
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	24		187.460.169.376	189.615.892.213
Chi phí bán hàng	25	6.5	66.371.726.326	14.289.462.281
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	42.353.767.540	72.184.976.113
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(681.062.373)	319.841.878
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		77.955.697.015	(103.469.442.811)
Thu nhập khác	31	6.7	21.791.641.104	182.469.719.328
Chi phí khác	32	6.8	22.994.114.677	18.793.827.889
Lợi nhuận khác	40		(1.202.473.573)	163.675.891.439
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		76.753.223.442	60.206.448.628
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.19	24.309.455.679	4.158.048.934
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		2.407.059.448	4.680.769.869
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		50.036.708.315	51.367.629.825
 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	 61		 49.381.334.880	 56.273.527.978
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		655.373.435	(4.905.898.153)
 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	 70	 6.9	 142	 162

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN
Người lập

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng

LÊ VIỆT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc thường trực
Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		76.753.223.442	60.206.448.628
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		106.433.730.469	100.548.486.690
Các khoản dự phòng	03		(129.829.110.975)	(75.096.462.811)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(11.041.866)	212.709.729
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		43.775.395.375	(146.140.724.243)
Chi phí đi vay	06	6.4	188.480.169.376	189.525.455.255
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		285.602.365.821	129.255.913.248
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(316.987.263.034)	1.316.750.801.406
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(292.145.987.608)	(432.868.058.764)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)			690.791.849.440	(97.957.391.591)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		52.430.740.296	(43.506.967.866)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(256.657.204.147)	(164.668.777.238)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.19	(12.393.308.264)	(1.604.640.148)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(140.400.000)	(120.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		150.500.792.505	705.280.179.047
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(90.915.113.853)	(818.409.129.467)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		77.100.497.616	24.473.100.477
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.200.000.000)	(9.215.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	26.958.916.234
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		445.351.024	3.741.203.703
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.569.265.213)	(772.450.909.053)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	1.819.061.014.282	2.097.089.805.841
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(1.800.349.699.629)	(2.178.244.150.523)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	7.2	(355.551.432)	(18.328.608.570)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.355.763.221	(99.482.953.252)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HOÀ BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		146.287.290.513	(166.653.683.258)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	5.1	347.072.587.565	268.157.396.740
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		855.410	(4.742.266)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	5.1	493.360.733.488	101.498.971.216

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN
Người lập

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng



LÊ VIỆT HIỆU

Phó Tổng Giám đốc thường trực
Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình sau đây gọi tắt là ("Công ty mẹ") có tên tiếng Anh là Hoa Bình Construction Group Joint Stock Company và tên viết tắt là HBCG. Công ty là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302158498 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 15 tháng 07 năm 2026.

Vốn điều lệ của Công ty mẹ tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 3.472.132.700.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty mẹ được đặt tại số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và các công ty con được trình bày tại mục 1.5.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là xây lắp, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề sản xuất kinh doanh của 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; và kinh doanh bất động sản.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản được thực hiện theo thời gian thi công và triển khai các dự án đầu tư, xây dựng, phụ thuộc vào quy mô và đặc điểm kỹ thuật của công trình/dự án, thông thường chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động này của Tập đoàn là hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản	99,96%	99,96%	99,96%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	97,97%	97,97%	97,97%
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	79,17%	79,17%	79,17%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	75,00%	75,00%	75,00%
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Thiết kế, xây dựng và cung cấp dịch vụ giám định kỹ thuật, quản lý xây dựng và quản lý dự án	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Pax	Cho thuê, quản lý tòa nhà văn phòng	100,00%	100,00%	100,00%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	33,60%	33,60%	33,60%
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech (*)	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng	25,53%	25,53%	25,53%
Công ty CP Bất động sản Thành Ngân	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	28,31%	28,31%	28,31%

(*) Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech là 15,38%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp là 10,15% thông qua các công ty con là Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình và Công ty CP Nhà Hòa Bình.

Các khoản đầu tư khác

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lữ hành, du lịch, vận chuyển hành khách	10,00%	10,00%	10,00%
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	10,24%	10,24%	10,24%
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV Holding	Hoạt động tư vấn đầu tư	10,00%	10,00%	10,00%

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Công ty mẹ có Văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc tại Tầng 21 số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.6 Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, số lượng người lao động của Tập đoàn là 1.658 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.609 người).

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

Trong kỳ, Tập đoàn lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Bên cạnh đó, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên để đảm bảo tính so sánh được.

1.8 Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty mẹ có mã giao dịch là HBC được đăng ký giao dịch trên thị trường UpCoM theo Quyết định số 975/QĐ-SGDHN ngày 10 tháng 09 năm 2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (trước ngày 10 tháng 09 năm 2024 cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo Giấy phép niêm yết số 80/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006).

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

2.1 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"), Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202 và Thông tư 43 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) và theo nguyên tắc giá gốc.

4.2 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính (trừ các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi) được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Tập đoàn đánh giá lại số dư theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi các Công ty trong Tập đoàn mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ). Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***Công ty liên doanh***

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong báo cáo tình hình tài chính, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường không được trình bày là hàng tồn kho mà được trình bày là tài sản dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4.7 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Thời gian phân bổ các chi phí chờ phân bổ chủ yếu của Tập đoàn như sau:

Chi phí công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 01 đến 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất.

Chi phí trả trước khác

Phí bảo lãnh ngân hàng, chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời gian thực hiện của từng hợp đồng bảo lãnh, bảo hiểm.

Các khoản chi phí trả trước khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc thiết bị	03 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 – 10
Thiết bị văn phòng	05 – 08

4.9 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 – 06 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 05 năm.

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được xem xét tính khấu hao từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành, bàn giao tài sản cố định đưa vào sử dụng được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí sản xuất kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo, trong 03 năm.

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc được ước tính hợp lý nhưng chưa có đủ hồ sơ, chứng từ để ghi nhận chính thức, bao gồm: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận nhưng chưa có hóa đơn; các khoản trích trước chi phí sản xuất kinh doanh như lương nghỉ phép, chi phí bảo hành và các khoản trích trước khác theo quy định.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

4.12 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền Tập đoàn sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn bao gồm:

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 0,5% trên doanh thu (kỳ trước là 0,5%).

Tăng, giảm số dự phòng bảo hành công trình xây dựng cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được hoàn nhập vào chi phí bán hàng.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động, Tập đoàn phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động làm việc thường xuyên tại Tập đoàn từ đủ 12 tháng trở lên đối với thời gian không tham gia đóng bảo hiểm thất nghiệp. Dự phòng trợ cấp thôi việc được trích lập với mức bằng 1/2 tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề gần nhất tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính cho 1 năm làm việc.

Tăng, giảm số dự phòng trợ cấp thôi việc cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí liên quan đến người lao động trong kỳ.

4.13 Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu và trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn).

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ đi chi phí phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
- Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

4.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông góp vốn theo quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ của doanh nghiệp.

Khi ghi nhận nghĩa vụ chi trả, cổ tức phải trả bằng tiền được hạch toán vào "Phải trả cổ tức, lợi nhuận" và được trình bày là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính.

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng, với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn nhận được thông báo về quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu và không ghi nhận tăng

giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4.17 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản này được theo dõi riêng và kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ để xác định doanh thu thuần trong kỳ báo cáo.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại, Tập đoàn ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: đây là sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tài chính và được ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

4.18 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.19 Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Khi Tập đoàn ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty trong Tập đoàn được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 06 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, các công ty trong Tập đoàn xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo tờ khai thuế. Cuối năm tài chính, các công ty trong Tập đoàn xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Các công ty trong 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.21 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng: doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Tập đoàn.

4.22 Các nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của các công ty con áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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 tại 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 tại 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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau 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.

4.23 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung.

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm:

- Công ty công ty liên doanh, liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đến Tập đoàn (bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Tập đoàn (bao gồm Ban Tổng Giám đốc và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các doanh nghiệp do các cá nhân thuộc các nhóm trên kiểm soát hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Tập đoàn, bao gồm: vợ/chồng, con đẻ, con nuôi, con riêng và những người phụ thuộc của cá nhân đó hoặc vợ/chồng của họ.

Theo bản chất mối quan hệ kinh tế và tham chiếu thực tiễn quốc tế, Tập đoàn cũng coi các bên đối tác cùng đồng kiểm soát Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) với Tập đoàn là các bên liên quan.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các công ty / đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP 479 Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Thành Ngân	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	Quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền mặt	1.838.155.060	1.931.733.053
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		
- CN Hồ Chí Minh	274.167.777.081	120.904.142.834
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam		
- CN1 TP. Hồ Chí Minh	89.399.305.729	51.748.154.434
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	46.034.366.483	302.546.333
- Các ngân hàng khác	75.051.129.135	162.520.162.799
Các khoản tương đương tiền	6.870.000.000	9.665.848.112
	493.360.733.488	347.072.587.565

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Giá gốc VND	Cuối kỳ Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Đầu kỳ Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	6.320.000.000	6.320.000.000	-	6.320.000.000	6.320.000.000	-
Các ngân hàng khác	3.083.915.032	3.083.915.032	-	-	-	-
Cho vay - bên liên quan						
Ông Võ Minh Hoàng	1.789.890.000	1.789.890.000	-	1.789.890.000	1.789.890.000	-
Cho vay – các đối tượng khác						
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec (*)	97.162.511.396	97.162.511.396	-	94.412.091.292	94.412.091.292	-
Ông Lê Anh Dũng	4.359.635.693	-	(4.359.635.693)	4.359.635.693	-	(4.359.635.693)
Công ty TNHH Thép Trắng	2.439.946.014	2.439.946.014	-	2.439.946.014	2.439.946.014	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Xuân Thiện (tên cũ là Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng)	1.871.736.348	442.555.001	(1.429.181.347)	1.871.736.348	442.555.001	(1.429.181.347)
Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới	36.712.363.092	-	(36.712.363.092)	36.712.363.092	-	(36.712.363.092)
Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Bất động sản Sài Gòn	25.827.397.249	25.827.397.249	-	18.000.000.000	18.000.000.000	-
Cho vay các đối tượng khác	3.576.047.183	3.576.047.183	-	9.239.047.183	9.239.047.183	-
Phải thu lãi cho vay	14.409.476.682	12.499.080.564	(1.910.396.118)	7.132.826.297	5.222.430.179	(1.910.396.118)
	197.552.918.689	153.141.342.439	(44.411.576.250)	182.277.535.919	137.865.959.669	(44.411.576.250)

(*) Công ty Cổ phần Máy Xây dựng Matec vay Tập đoàn theo các hợp đồng vay tín chấp, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay từ 6 tháng đến 12 tháng theo từng lần nhận nợ; lãi suất cho vay từ 5% đến 12%/năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tình hình biến động dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày báo hạn như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ		
Hoàn nhập trong kỳ	(44.411.576.250)	(44.411.576.250)
Số dư cuối kỳ	(44.411.576.250)	(44.411.576.250)

5.2.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	272.489.974.717	273.171.037.090
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	36.242.400.000	36.242.400.000
Đầu tư dài hạn khác	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(14.837.400.000)	(14.837.400.000)
	295.894.974.717	296.576.037.090

(*) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp VCSH VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp VCSH VND
Công ty CP 479 Hòa Bình (1)	85.000.000.000	85.949.607.509	85.000.000.000	85.949.607.509
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech (2)	6.000.000.000	2.974.301.071	6.000.000.000	3.032.918.987
Công ty CP Bất động sản Thành Ngân (3)	193.387.000.000	183.566.066.137	193.387.000.000	184.188.510.594
	284.387.000.000	272.489.974.717	284.387.000.000	273.171.037.090

(1) Công ty CP 479 Hòa Bình ("479") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900325124 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 03 tháng 05 năm 2006. Trụ sở chính của 479 tại Số 54 Đường Nguyễn Du, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của 479 là xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.

(2) Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech ("Onwa Tech") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 03015435290 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2018. Trụ sở chính của Onwa Tech tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính 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
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Tập đoàn tại Onwa Tech là 15,38% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp là 10,15% thông qua các công ty con là Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình và Công ty CP Nhà Hòa Bình.

(3) Công ty CP Bất động sản Thành Ngân ("Thành Ngân") là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313935259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2016. Trụ sở chính của Thành Ngân tại 56 Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Thành Ngân là kinh doanh bất động sản.

(**) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	21.405.000.000	(*)	-	21.405.000.000	(*)	-
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	13.637.400.000	(*)	(13.637.400.000)	13.637.400.000	(*)	(13.637.400.000)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV Holding	1.200.000.000	(*)	(1.200.000.000)	1.200.000.000	(*)	(1.200.000.000)
	36.242.400.000		(14.837.400.000)	36.242.400.000		(14.837.400.000)

(*) Tập đoàn không có thông tin về giá trị thu hồi của khoản đầu tư này, giá trị thu hồi của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ

Thông tin về các công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết					
Công ty CP 479 Hòa Bình	Nghệ An	33,60%	33,60%	Đang hoạt động	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	TP. Hồ Chí Minh	25,53%	25,53%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng
Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân	TP. Hồ Chí Minh	28,31%	28,31%	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

10/1
C
INA
+ T
C
1849
IG T
PH
X
JA P
TP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư dài hạn khác					
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	10,00%	10,00%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ lữ hành, du lịch, vận chuyển hành khách
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	An Giang	10,24%	10,24%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV Holding	TP. Hà Nội	10,00%	10,00%	Đang hoạt động	Hoạt động tư vấn đầu tư

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ		
Trích lập dự phòng bổ sung	(14.837.400.000)	(14.837.400.000)
Hoàn nhập trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	(14.837.400.000)	(14.837.400.000)

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên doanh, liên kết được trình bày tại mục 8.3.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối kỳ Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Đầu kỳ Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các khách hàng khác				
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	437.415.582.381	-	462.757.943.649	-
Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Phương Nam	431.026.683.218	-	431.026.683.218	-
Công ty CP Phát triển Tập đoàn Sunshine (tên cũ là Công ty CP Tập đoàn Sunshine)	284.591.967.072	-	284.591.967.072	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	104.374.761.910	(490.848.383)	94.310.625.808	(490.848.383)
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư	176.114.789.048	(1.956.443.097)	190.125.079.913	(1.956.443.097)
Công ty CP Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	29.030.862.913	-	112.628.667.416	-
Công ty CP Máy Xây dựng Matec	607.661.967.386	-	558.810.532.204	-
Công ty CP Vinhomes	37.591.199.596	-	67.547.591.887	-
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	23.995.818.283	-	23.995.818.283	-
Công ty TNHH Đổi mới và Sáng tạo FPT	101.600.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	87.320.281.963	-	137.626.046.563	-
Công ty TNHH Phát triển New Town	265.670.491.872	-	252.424.309.953	-
Công ty CP Thái - Holding	201.984.895.982	-	176.317.623.280	-
Công ty CP Interhouse LA	238.582.466.308	-	112.726.762.387	-
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	-	-	86.120.697.687	-
Các khách hàng khác	3.975.100.415.172	(727.608.565.586)	3.903.226.855.390	(828.071.878.734)
	7.002.062.183.104	(730.055.857.066)	6.894.237.204.710	(830.519.170.214)

Các khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 5.23).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Bên liên quan		
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	4.285.959.539	4.285.959.539
Công ty CP 479 Hòa Bình	130.000.000.000	-
Các tổ chức khác		
Công ty Luật TNHH ALB & Partners	102.517.427.000	102.517.427.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	105.324.873.301	105.324.873.301
Chi nhánh Công ty TNHH Việt Nam Kandenko tại TP. Hồ Chí Minh	25.873.352.490	100.186.777.495
Công ty CP Đầu tư Xây dựng VinTech	75.911.031.595	56.432.124.439
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình (Tam Lập)	51.677.283.591	53.816.346.259
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Greenhouse Group	19.457.282.468	19.457.282.468
Công ty Cổ phần Best Quality Construction	49.626.156.237	36.861.710.933
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đồng Nam Á) (CSCEC)	30.865.283.118	-
Công ty CP Interhouse LA	12.236.942.522	-
Các nhà cung cấp khác	560.675.864.645	672.978.854.780
	1.168.451.456.506	1.151.861.356.214

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

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các đối tượng khác				
Công ty TNHH Phát triển New Town	55.218.347.413	-	132.411.522.379	-
Công ty CP 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 CP Capitaland - Hiền Đức	15.293.147.073	(14.639.854.699)	104.731.883.768	(14.639.854.699)
Công ty CP Thái –Holding	194.214.838.365	-	178.069.677.608	-
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	-	-	89.826.166.152	-
Công ty CP Bất động sản Tâm Lực	112.306.159.684	-	126.729.007.286	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB	146.100.965.449	-	9.993.328.674	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	90.662.085.695	-	99.980.730.234	-
Các khách hàng khác	1.629.362.500.697	(275.382.575.243)	1.501.673.417.581	(276.191.519.761)
	2.367.648.418.058	(414.512.803.624)	2.367.906.107.364	(415.321.748.142)

Các khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 5.23).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.6 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**5.6.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan				
Công ty CP 479 Hòa Bình	2.498.684.358	-	2.498.684.358	-
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	1.944.918.073	-	1.944.918.073	-
Ông Lê Viết Hải và Bà Bùi Ngọc Mai – tạm ứng	37.069.816	-	61.998.955	-
Ông Lê Viết Hải	27.360.000	-	-	-
Ông Lê Viết Hiếu – tạm ứng	941.667.185	-	741.643.396	-
Ông Lê Viết Hoà – tạm ứng, phải thu khác	215.737.065	-	17.087.093.230	-
Ông Lê Văn Nam – tạm ứng	117.530.000	(82.530.000)	207.530.000	(82.530.000)
Ông Lê Viết Hà – tạm ứng, khác	5.250.000.000	-	5.250.000.000	-
Các đối tượng khác				
Tạm ứng chi phí vật tư, hàng hóa công trình và công tác phí	243.318.768.422	(9.270.185.016)	162.123.316.137	(9.270.185.016)
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ	458.095.122.722	(205.147.652.851)	424.229.906.312	(205.147.652.851)
Phải thu về chi hộ (1)	489.384.099.701	-	509.930.288.575	-
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư (2)	19.163.384.000	-	19.163.384.000	-
Phải thu từ hoạt động bán các khoản phải thu (3)	220.190.965.140	(37.277.490.900)	74.554.981.799	(37.277.490.900)
Lãi chậm thanh toán	317.481.754.695	(27.122.811.470)	349.179.042.380	(30.413.769.289)
Các khoản ký quỹ	22.599.234.849	-	8.142.372.271	-
Các khoản phải thu khác	83.119.603.801	(26.331.216.204)	100.595.616.515	(26.188.974.285)
	1.864.385.899.827	(305.231.886.441)	1.675.710.776.001	(308.380.602.341)

(1) Tập đoàn chi trả hộ thầu phụ các khoản tiền mua vật tư.

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

(3) Khoản phải thu Công ty CP Mua bán và Quản lý Tài sản Sài Gòn theo hợp đồng mua bán nợ số 3011A/2023/HBC-247 ngày 30/11/2023 và phụ lục hợp đồng số 1 ngày 30/11/2023 và khoản phải thu số 3011C/2023/HBC-247 ngày 30/11/2023 và phụ lục hợp đồng số 1 ngày 30/11/2023 với tổng giá trị phải thu từ bán nợ là 156.426.087.785 VND, giá trị khoản nợ gốc được bán 173.040.566.692 VND; Hợp đồng mua bán nợ số 2603/26/HBC-SGATMJSC ngày 26/03/2026 kèm phụ lục hợp đồng số 01 ngày 26/03/2026 với tổng giá trị phải thu từ bán nợ là 145.635.983.341 VND, giá trị khoản nợ gốc được bán là 208.051.404.773 VND.

5.6.2 Phải thu dài hạn khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Các khoản ký quỹ	107.466.269.221	-	120.207.888.421	-
Các khoản phải thu khác	205.953.662	-	1.957.859.913	-
	107.672.222.883	-	122.165.748.334	-

(*) Là các khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng theo các hợp đồng với thời gian thuê 05 – 08 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.7 Nợ xấu

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	228.074.668.852	52.287.026.844	124.490.373.682	-
Công ty CP Công viên Sài Gòn Silicon	129.030.269.163	-	129.030.269.163	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	121.888.827.177	132.792.537	93.209.033.426	132.792.537
Công ty TNHH Xây Dựng Sân Xuất Thương Mại Tài Nguyên	77.094.973.368	-	77.194.973.368	-
Công ty CP Xây dựng và Quản lý nhà An Trung Phát	71.124.662.057	283.833.000	71.124.662.057	283.833.000
Công ty TNHH Gotec Việt Nam	205.147.652.851	-	205.147.652.851	-
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị	-	-	129.828.770.259	746.434.492
Các đối tượng khác	1.460.533.770.613	635.752.769.053	1.546.723.649.972	666.741.323.408
	2.292.894.824.081	688.456.421.434	2.376.749.384.778	667.904.383.437

Các khoản nợ xấu nêu trên đã được Tập đoàn trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ này được xác định bằng giá gốc của khoản nợ phải thu trừ đi giá trị dự phòng của từng khoản nợ phải thu đã được trích lập. Công ty đang tiếp tục các biện pháp để thu hồi các khoản nợ phải thu nêu trên. Ngoài ra, theo quy định của hợp đồng Tập đoàn có thể được hưởng các khoản phạt chậm thanh toán, lãi chậm thanh toán và yêu cầu bồi thường thiệt hại do đối tác vi phạm hợp đồng. Công ty chưa thể ước tính được đầy đủ và chắc chắn về các khoản thu nhập (lợi ích) có thể phát sinh khi vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên nợ và một số khoản đang được giải quyết thông qua hoạt động tố tụng dân sự để thu hồi nợ cũng như các lợi ích liên quan. Các lợi ích này chỉ được Công ty ghi nhận như là tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất khi được đối tác chấp nhận thanh toán hoặc đã thu được bằng tiền và các tài sản khác trong quá trình thu hồi nợ.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, đầu tư nắm giữ đến ngày báo cáo hạn khó đòi như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ		
Trích lập trong kỳ	(1.708.845.001.341)	(1.897.075.557.882)
Hoàn nhập trong kỳ	(145.430.616.701)	-
Số dư cuối kỳ	41.024.018.007	55.080.763.525
	(1.604.438.402.647)	(1.841.994.794.357)



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.8 Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.344.664.394.331	-	1.139.130.483.403	-
Công cụ dụng cụ	26.330.490.363	-	23.050.850.288	-
Chi phí sản xuất dở dang (*)	1.092.058.098.194	(563.163.930)	572.787.198.264	(16.850.447.719)
Sản phẩm	25.924.030.271	(21.966.775.160)	25.905.277.921	(21.966.775.160)
Hàng hóa	543.694.835.748	(491.805.774)	560.158.011.435	(491.805.774)
Hàng đang gửi bán	174.419.843	-	174.419.843	-
	3.032.846.268.750	(23.021.744.864)	2.321.206.241.154	(39.309.028.653)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án Ascent Plaza	620.874.086.914	-	-	-
Dự án Ascent CityView	35.025.424.387	-	-	-
Dự án Ascent Garden Homes	29.374.595.267	-	-	-
Dự án khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence) tại xã Hiệp Phước Thành phố Hồ Chí Minh (**)	-	-	156.369.146.401	-
Các dự án, công trình khác	406.783.991.626	(563.163.930)	416.418.051.863	(16.850.447.719)
	1.092.058.098.194	(563.163.930)	572.787.198.264	(16.850.447.719)

(**) Đây là chi phí dở dang của dự án Khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence Long Thới, Nhà Bè) – xem thêm mục 5.13.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	(39.309.028.653)	(39.574.922.412)
Giảm khác (phân loại lại)	16.287.283.789	-
Số dư cuối kỳ	(23.021.744.864)	(39.574.922.412)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.9 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn, dài hạn**5.9.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	2.576.351.518	1.392.081.396
Công cụ, dụng cụ	10.629.941.838	11.729.065.614
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	27.910.292.905	16.720.756.460
	41.116.586.261	29.841.903.470

5.9.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ	35.548.349.629	46.726.370.664
Tiền thuê đất	32.514.218.247	82.642.985.843
Phí bảo lãnh ngân hàng	206.344.867	1.383.347.283
Chi phí môi giới	91.186.050.343	75.232.470.648
Chi phí mua bảo hiểm	2.586.455.732	3.270.900.677
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.627.288.954	26.221.792.824
	171.668.707.772	235.477.867.939

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	31.767.827.640	2.087.642.324.200	80.370.457.956	23.336.159.996	2.223.116.769.792
Mua trong kỳ	-	79.018.986.166	8.109.500.000	32.027.778	87.160.513.944
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	1.321.472.803	-	1.321.472.803
Giảm do thanh lý	-	(145.128.798.140)	(3.160.336.273)	-	(148.289.134.413)
Phân loại lại	-	(900.140.911)	831.750.000	68.390.911	-
Giảm khác	-	(802.279.402)	-	(423.890.000)	(1.226.169.402)
Số dư cuối kỳ	31.767.827.640	2.019.830.091.913	87.472.844.486	23.012.688.685	2.162.083.452.724
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	10.473.743.764	988.697.973.194	76.254.987.296	18.866.532.307	1.094.293.236.561
Khấu hao trong kỳ	1.047.186.378	98.924.460.977	3.809.464.544	700.158.306	104.481.270.205
Giảm do thanh lý	-	(22.103.097.812)	(1.473.936.280)	-	(23.577.034.092)
Phân loại lại	-	(292.524.965)	190.166.781	102.358.184	-
Giảm khác	-	(419.563.645)	-	(395.337.200)	(814.900.845)
Số dư cuối kỳ	11.520.930.142	1.064.807.247.749	78.780.682.341	19.273.711.597	1.174.382.571.829
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	21.294.083.876	1.098.944.351.006	4.115.470.660	4.469.627.689	1.128.823.533.231
Tại ngày cuối kỳ	20.246.897.498	955.022.844.164	8.692.162.145	3.738.977.088	987.700.880.895

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 71.064.460.857 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 92.216.353.642 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Cầu tháp	252.946.027.108	(243.863.509.688)	9.082.517.420
- Coffa nhôm	255.247.993.015	(96.983.558.752)	158.264.434.263
- Các tài sản cố định hữu hình khác	1.653.889.432.601	(833.535.503.389)	820.353.929.212
	2.162.083.452.724	(1.174.382.571.829)	987.700.880.895

5.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản vô hình khác VND	Tổng VND
Tại ngày đầu kỳ	39.790.252.840	36.645.540.728	1.216.005.358	77.651.798.926
Mua sắm trong kỳ	-	110.829.500	-	110.829.500
Tăng từ XDCB	-	110.829.500	-	110.829.500
Tại ngày cuối kỳ	39.790.252.840	36.867.199.728	1.216.005.358	77.873.457.926
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày đầu kỳ	-	31.249.034.732	1.216.005.358	32.465.040.090
Khấu hao tăng trong kỳ	-	1.251.418.134	-	1.251.418.134
Tại ngày cuối kỳ	-	32.500.452.866	1.216.005.358	33.716.458.224
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	39.790.252.840	5.396.505.996	-	45.186.758.836
Tại ngày cuối kỳ	39.790.252.840	4.366.746.862	-	44.156.999.702

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố để đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 39.790.252.840 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 39.790.252.840 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất tại số 233 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, TP. Hồ Chí Minh	35.289.328.240	-	35.289.328.240
- Các tài sản cố định vô hình khác	42.584.129.686	33.716.458.224	8.867.671.462
	77.873.457.926	33.716.458.224	44.156.999.702

5.12 Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng VND
Tại ngày đầu kỳ	57.119.472.600	111.564.336.732	168.683.809.332
Tăng trong kỳ	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	57.119.472.600	111.564.336.732	168.683.809.332
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày đầu kỳ	-	4.557.814.177	4.557.814.177
Khấu hao trong kỳ	-	323.942.130	323.942.130
Tại ngày cuối kỳ	-	4.881.756.307	4.881.756.307
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	57.119.472.600	107.006.522.555	164.125.995.155
Tại ngày cuối kỳ	57.119.472.600	106.682.580.425	163.802.053.025

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn là các nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp. Các bất động sản đầu tư đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu do Tập đoàn phát hành (Thuyết minh 5.23).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Dự án khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence, Long Thới Nhà Bè) (*)	155.713.800.296	155.713.800.296	-	-
Công trình Chung cư cao tầng kết hợp văn phòng dịch vụ Thanh Xuân	15.968.544.208	-	-	-
Dự án Ascent Plaza	8.626.707.306	8.626.707.306	620.462.630.610	620.462.630.610
Dự án Ascent CityView	35.025.424.387	35.025.424.387	35.025.424.387	35.025.424.387
Dự án Ascent Garden Homes	29.374.596.721	29.374.596.721	29.374.595.267	29.374.595.267
Các công trình khác	38.754.812.216	38.145.914.877	17.757.146.622	17.757.146.622
	283.463.885.134	266.886.443.587	702.619.796.886	702.619.796.886

(*) Đây là chi phí dở dang của dự án Khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence Long Thới, Nhà Bè): dự án được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2016 với tên dự án là Khu chung cư Hòa Bình (là dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập) do Công ty mẹ làm chủ đầu tư tại xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh), trên diện tích đất 30.209 m²; quy mô dự án gồm 902 căn với tầng cao xây dựng là 12 tầng và hạ tầng xung quanh. Tuy nhiên, tại văn bản số 6902/UBND-ĐT ngày 06 tháng 11 năm 2017, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty mẹ được chuyển một phần dự án sang nhà ở thương mại, cụ thể: chuyển đổi từ 902 căn hộ chung cư nhà ở xã hội thành 462 căn hộ chung cư nhà ở xã hội và 92 căn nhà liền kề làm nhà ở thương mại. Ngày 30 tháng 06 năm 2020, UBND huyện Nhà Bè đã ban hành Quyết định 949/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 đối với dự án. Hiện nay, Công ty mẹ đang thực hiện đàm phán thỏa thuận đền bù và lập kế hoạch đầu tư xây dựng đường giao thông kết nối dự án trước khi triển khai xây dựng, đồng thời thực hiện các công việc cần thiết khác để hoàn chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chi tiết và xin cấp Giấy phép xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đầu kỳ VND	Chi phí phát sinh trong kỳ VND	Kết chuyển tài sản cố định VND	Chuyển nhượng trong kỳ VND	Cuối kỳ VND
Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình (*)	38.242.679.434	6.456.228.957	-	(44.698.908.391)	5.583.015.779
Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	5.583.015.779	-	-	-	2.217.404.000
Các công trình, dự án khác	2.328.233.500	-	(110.829.500)	-	-
	46.153.928.713	6.456.228.957	(110.829.500)	(44.698.908.391)	7.800.419.779

(*) Dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình được Ban quản lý dự án Khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2016, cấp điều chỉnh lần gần nhất ngày 19 tháng 08 năm 2022. Mục tiêu dự án là thành lập cơ sở ươm tạo công nghệ cao và ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao; Hỗ trợ doanh nghiệp ươm tạo và sau ươm tạo cơ sở làm việc, máy móc thiết bị phục vụ nghiên cứu và phát triển, sản xuất thử nghiệm và chuyển giao công nghệ; thành lập trung tâm nghiên cứu và phát triển công nghệ vật liệu mới; công nghệ thông tin, công nghệ sinh học - y được. Dự án được thực hiện trên diện tích đất là 24.512,6 m². Tổng vốn đầu tư của dự án là 900 tỷ VND, tương đương 39.130.435 USD. Thời gian hoạt động Dự án là 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Trong kỳ, Tập đoàn đã chuyển nhượng tài sản dở dang đang xây dựng là Dự án "Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình" cho Công ty TNHH Đổi mới và Sáng tạo FPT theo hợp đồng ký ngày 09 tháng 06 năm 2025 với giá trị chuyển nhượng là 246.500.000.000 VND. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn đã thu được 144.900.000.000 VND.

5.15 Lợi thế thương mại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá trị ban đầu	61.896.518.318	61.896.518.318
Giá trị tăng trong kỳ	-	-
Giá trị đã phân bổ đến đầu kỳ	55.831.714.731	49.642.062.898
Phân bổ trong kỳ	2.082.087.350	3.083.883.432
Số dư cuối kỳ	3.982.716.237	9.170.571.988

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn**5.16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	11.697.605.217	11.697.605.217
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>		
Công ty CP Best Quality Construction	35.678.120.295	32.786.355.404
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	159.565.707.225	95.008.477.548
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	79.460.131.930	107.710.682.080
Công ty TNHH DV Thương mại và Sản xuất Thịnh Vượng	122.603.574.737	122.603.574.737
Công ty TNHH Kajima Việt Nam	104.297.363.277	102.146.335.667
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tam Quan	52.181.957.732	56.470.287.961
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	25.408.422.418	19.353.711.830
Công ty CP Thép và Vật tư Xây Dựng	85.273.638.367	82.950.861.979
Các nhà cung cấp khác	3.894.216.043.422	3.561.802.981.333
	4.570.382.564.620	4.192.530.873.756

5.16.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
<i>Các tổ chức khác</i>		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	84.002.893.647	84.002.893.647
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	86.353.981.479	86.353.981.479
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	109.568.655.669	109.568.655.669
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	93.721.035.244	99.137.332.667
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	65.869.008.583	65.869.008.583
Công ty TNHH Đổi mới và Sáng tạo FPT	-	98.600.000.000
Công ty CP Đầu tư và Khách sạn My Way Hạ Long	79.678.500.976	79.678.500.976
Công ty TNHH Xây dựng Nam Đảo	15.307.126.768	15.307.126.768
Công ty CP Thái - Holding	305.730.640.096	268.093.578.288
Công ty TNHH Phát triển New Town	78.515.720.663	129.823.115.228
Công ty CP Tập đoàn BLUEMARQ GROUP (tên cũ là Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh)	122.745.765.180	106.397.133.805
Các khách hàng khác	2.077.623.898.824	1.819.816.352.393
	3.119.117.227.129	2.962.647.679.503

5.18 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Cổ tức tại Công ty con phải trả cho Công ty Jesco Holdings, INC	2.155.192.738	2.155.192.738
Cổ tức phải trả từ năm 2011 đến năm 2022 (*)	411.280.195	411.280.195
	2.566.472.933	2.566.472.933

(*) Đây là các khoản cổ tức phải trả cho các cổ đông chưa lưu ký. Khoản cổ tức này chậm thanh toán là do Công ty mẹ chờ thông tin tài khoản cổ đông, Công ty mẹ dự sẽ thanh toán khi được cổ đông cung cấp thông tin phù hợp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
 Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.19 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Cuối kỳ	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp /khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	108.119.731.229	99.268.222	129.777.246.393	53.835.179.602	184.061.798.020	99.268.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.222.775.774	4.374.505.975	24.309.455.679	12.393.308.264	28.138.923.189	4.374.505.975
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	290.280.573	-	-	-	290.280.573
Thuế thu nhập cá nhân	11.976.764.799	9.592.531	11.516.438.718	3.170.635.688	19.906.064.661	349.757.558
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	12.058.637.397	5.418.657.946	6.639.979.451	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	10.633.500	-	-	-	10.633.500	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.933.196.508	27.389.701	340.032.967	1.930.021.913	343.207.562	27.389.701
	138.263.101.810	4.801.037.002	178.001.811.154	76.747.803.413	239.100.606.383	5.141.202.029

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng tiêu thụ trong nước là 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thu nhập từ các hoạt động của các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	21.189.374.473	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con		
- Công ty CP Sơn và Chất phủ Hòa Bình	762.905.544	94.497.540
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng hạ tầng Hòa Bình	2.193.729.060	4.063.551.394
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	137.293.191	-
- Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa Bình	26.153.411	-
	24.309.455.679	4.158.048.934

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.20 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	54.604.363.263	21.522.397.665
Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ	765.940.097.057	735.682.179.268
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	90.465.861.261	90.205.918.461
Chi phí trích trước khác	63.423.213.741	300.084.122.152
	974.433.535.322	1.147.494.617.546

Trong đó, bên liên quan:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Công ty CP Trang trí nội thất Onwa Tech	4.640.628.975	4.647.789.975
	4.640.628.975	4.647.789.975

5.21 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	7.226.564.807	6.922.126.673
	7.226.564.807	6.922.126.673

5.22 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.22.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà (*)	94.664.029.735	155.356.698.324
Kinh phí công đoàn	12.651.979.533	10.337.399.250
Bảo hiểm xã hội	57.556.924.966	58.837.907.987
Tiền trợ cấp thôi việc, thanh toán chế độ cho nhân viên	20.066.855.529	20.732.280.123
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	123.536.939.634	121.602.812.998
Quỹ học bổng	1.888.500.000	1.933.500.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	286.392.500.025	149.698.754.950
	596.757.729.422	518.499.353.632

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(*) Đây là các khoản đặt cọc của người mua nhà tại dự án Khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence Long Thới, Nhà Bè - Thuyết minh 5.13) và dự án NovaWorld Phan Thiết.

Trong đó, khoản phải trả bên liên quan:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Bà Bùi Ngọc Mai	247.348.940	286.732.017
Ông Nguyễn Đức Anh	7.984.092.413	8.000.400.000
Ông Lê Việt Hoà	59.335.984	54.139.294
	8.290.777.337	8.341.271.311

5.22.2 Phải trả dài hạn khác

Là khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn.

5.22.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	93.963.494.823	97.564.228.834
Tiền đặt cọc khác	8.164.183.965	8.433.068.025
Bảo hiểm xã hội	56.953.220.973	58.398.503.539
	159.080.899.761	164.395.800.398

5.23 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn**5.23.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan		
Bà Lê Thị Phương Uyên (1)	1.100.000.000	1.100.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức khác		
Vay ngắn hạn (1)	3.598.865.757.727	3.449.059.067.681
Vay dài hạn đến hạn trả (5.23.2) (1)	18.822.978.936	103.849.010.819
Trái phiếu thường đến hạn trả (2)		
- Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	11.900.000.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	376.000.000.000	376.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.020.000.000)	(2.040.000.000)
	3.993.768.736.663	3.939.868.078.500

(1) Thông tin về các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026:

Bên liên quan	Số dư 30/06/2026 VND	Mục đích, kỳ hạn	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Bà Lê Thị Phương Uyên	1.100.000.000	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	0%/năm	31/12/2026	Tín chấp
	1.100.000.000				

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Số dư 30/06/2026 VND	Mục đích, kỳ hạn	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Vay ngân hàng và các đối tượng khác					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.662.030.028.071	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	10,3%/năm (hoặc theo từng lần giải ngân)	Từ ngày 28/07/2026 đến ngày 13/01/2028	Quyền sử dụng đất, nhà cửa vật kiến trúc, máy móc thiết bị các khoản đầu tư tài chính. Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1.297.177.093.753	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	10,5%/năm (hoặc theo từng lần giải ngân)	Từ ngày 07/08/2026 đến ngày 26/04/2027	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	280.727.625.020	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh và Thị công xây dựng dự án	10,0%/năm (hoặc theo từng lần giải ngân)	12 tháng Từ ngày 26/06/2026 đến ngày 04/05/2027	Cổ phiếu, tiền gửi có kỳ hạn, Quyền sử dụng đất, Phải thu ngắn hạn của khách hàng và Quyền đòi nợ, khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 03/XL-NOXHPT-HB-QT và các khoản bảo lãnh thanh toán theo hợp đồng
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Sở giao dịch	167.080.170.790	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	6,7% - 8,9%/năm	Từ ngày 08/07/2026 đến ngày 04/06/2027 (theo từng khế ước nhận nợ)	Không
Vay các đối tượng khác	191.850.840.093	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Từ 6 tháng đến 12 tháng	
Nợ dài hạn đến hạn trả	18.822.978.936				
	3.618.788.736.663				

(2) Thông tin về các khoản trái phiếu thường đến hạn trả tại ngày 30 tháng 06 năm 2026:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư 30/06/2026 VND	Trái chủ	Mục đích	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Chứng khoán ACB	376.000.000.000	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Bổ sung vốn lưu động	30/12/2026	Cổ phiếu của Công ty mẹ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.020.000.000)				
	374.980.000.000				

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5.23.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Vay dài hạn phải trả các tổ chức khác		
Vay dài hạn (1)	19.823.019.834	150.717.365.407
Nợ thuê tài chính dài hạn (2)	4.637.931.389	1.362.947.108
Khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả trong 12 tháng (1)	(18.822.978.936)	(103.849.010.819)
	5.637.972.287	48.231.301.696

1) Thông tin về các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026:

Các khoản vay dài hạn của Tập đoàn có thời hạn trả nợ từ 01 đến 07 năm, mục đích để bổ sung vốn lưu động, mua sắm tài sản và thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này có lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản khác.

(2) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản nợ thuê tài chính:

	Số dư 30/06/2026 VND	Loại tài sản	Lãi suất	Thời hạn thuê
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	1.007.395.676	Dự án điện mặt trời	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng hình thức trả lãi sau cộng 3,1%/năm	84 tháng đến 25/10/2027
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Toyota	3.630.535.713			
	4.637.931.389			

(3) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản nợ dài hạn đến hạn trả:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Vay dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng TMCP Quân đội - PGD Quang Trung	4.030.630.920	4.030.630.920
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh 1 Chi nhánh Hồ Chí Minh	211.800.000	211.800.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	3.404.255.835	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	240.000.000	240.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh	6.594.653.604	25.991.168.100
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Miền Nam	-	72.449.988.935
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Nhà Bè	-	214.320.000
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả		
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	711.102.864	711.102.864
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Toyota	3.630.535.713	-
	18.822.978.936	103.849.010.819

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Các khoản vay và nợ trái phiếu được hoàn trả theo lịch biểu đã thỏa thuận với các bên cho vay như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.993.768.736.663	3.939.868.078.500
Trong năm thứ hai	4.801.422.287	45.799.845.598
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	836.550.000	2.431.456.098
	3.999.406.708.950	3.988.099.380.196
Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.993.768.736.663	3.939.868.078.500
Số phải trả sau 12 tháng	5.637.972.287	48.231.301.696

5.23.3 Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có khoản nợ trái phiếu đã quá hạn nhưng chưa thanh toán.

5.24 Dự phòng phải trả ngắn hạn, dài hạn**5.24.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

5.24.2 Dự phòng phải trả dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	96.183.242.103	116.685.619.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	16.125.045.833	15.984.791.667
	112.308.287.936	132.670.410.667

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.25 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

5.25.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.299.313.875.724)	19.746.023.249	1.747.899.997.330
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	56.273.527.978	(4.905.898.153)	51.367.629.825
Tăng/ giảm khác	-	-	-	-	(28.339.520.334)	(1.484.791.169)	(29.824.311.503)
Số dư 30/06/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.271.379.868.080)	13.355.333.927	1.769.443.315.652
Số dư 01/07/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.271.379.868.080)	13.355.333.927	1.769.443.315.652
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	194.283.708.419	5.293.160.031	199.576.868.450
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	(7.782.304.281)	(3.657.833.905)	(11.440.138.186)
Số dư 31/12/2025	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.084.878.463.942)	14.990.660.053	1.957.580.045.916
Điều chỉnh các năm trước	-	-	-	-	(7.644.009.601)	-	(7.644.009.601)
Số dư 01/01/2026	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.092.522.473.543)	14.990.660.053	1.949.936.036.315
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	49.381.334.880	655.373.435	50.036.708.315
Tăng/ giảm khác	-	-	-	-	21.124.754.808	8.152.588.789	29.277.343.597
Số dư 30/06/2026	3.472.132.700.000	458.569.112.981	56.445.099	96.709.591.725	(2.022.016.383.855)	23.798.622.277	2.029.250.088.227



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.25.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302158498 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 15 tháng 07 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty mẹ là 3.472.132.700.000 VND. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, các cổ đông Công ty mẹ đã góp đủ, chi tiết như sau:

Cổ đông	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Ông Lê Viết Hải	469.876.990.000	13,53	469.876.990.000	13,53
Hyundai Elevator Co., Ltd	230.607.500.000	6,64	230.607.500.000	6,64
Các cổ đông khác	2.771.648.210.000	79,83	2.771.648.210.000	79,83
	3.472.132.700.000	100,00	3.472.132.700.000	100,00

5.25.3 Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	347.213.270	347.213.270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	347.213.270	347.213.270
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	347.213.270	347.213.270
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.26 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ**5.26.1 Tài sản thuê ngoài****Cam kết đi thuê hoạt động**

Tập đoàn hiện đang thuê nhà và văn phòng, tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	123.591.185.354	123.675.897.946
Từ 1 năm đến 5 năm	451.752.122.705	394.674.441.738
Trên 5 năm	371.013.246.286	515.505.818.050
	946.356.554.345	1.033.856.157.734

Tập đoàn có các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng hoặc thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê theo quy định hiện hành của Nhà nước.

5.26.2 Tài sản cầm cố, thế chấp

Tập đoàn có thế chấp, cầm cố tài sản để đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày tại thuyết minh 5.3, 5.5, 5.10, 5.11, 5.12 và 5.23.

5.26.3 Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Dollar Mỹ (USD)	26.107,34	12.224,46

5.26.4 Giá trị các tài sản đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật

Tập đoàn không có tài sản đang nắm giữ của các bên khác bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****6.1.1 Tổng doanh thu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	2.304.829.708.033	1.240.285.367.575
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	279.146.419.155	-
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	6.294.744.852	37.751.037.602
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	11.438.346.934	-
Doanh thu cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	46.356.475.258	94.548.269.884
Doanh thu chuyển nhượng dự án	246.500.000.000	-
Doanh thu dự án năng lượng mặt trời	8.990.202.040	8.783.587.891
Doanh thu khác	357.291.601.073	255.324.538.135
Cộng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.260.847.497.345	1.636.692.801.087
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(431.007.454)	(244.627.818)
Doanh thu thuần	3.260.416.489.891	1.636.448.173.269

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ, trong đó:	2.304.829.708.033	1.240.285.367.575
- Doanh thu trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang còn thực hiện tại ngày cuối kỳ	2.166.048.924.672	1.180.699.847.892
- Doanh thu trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã Hoàn thành	138.780.783.361	59.585.519.683
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến cuối kỳ	13.588.862.239.215	16.937.028.110

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.139.380.855.795	1.145.603.942.366
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	250.853.615.415	-
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	21.599.854.541	5.566.926.014
Giá vốn từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	6.356.673.959	5.863.765.685
Giá vốn cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	31.361.078.002	81.497.771.810
Giá vốn chuyển nhượng dự án	87.643.501.808	-
Giá vốn dự án năng lượng mặt trời	4.165.683.380	3.929.878.316
Giá vốn khác	383.336.692.370	276.804.776.407
	2.924.697.955.270	1.519.267.060.598

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.414.300.239	5.492.728.217
Lãi chuyển nhượng đầu tư	12.042.882.973	1.428.595.996
Lãi chậm thanh toán	18.046.166.779	49.919.614.598
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	110.384.280	-
Doanh thu tài chính khác	10.135.832.636	19.519.259
	44.749.566.907	56.860.458.070

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	187.460.169.376	189.615.892.213
Chi phí phát hành trái phiếu	1.020.000.000	-
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng	(196.388.729)	(454.614.718)
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	52.880.055	212.709.729
Chiết khấu thanh toán	1.571.225.909	-
Chi phí tài chính khác	3.197.961.663	1.982.429.812
	193.105.848.274	191.356.417.036

6.5 Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	8.810.340.275	7.229.400.294
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.454.548.193	1.496.649.928
Chi phí bảo hành	105.830.522	-
Chi phí môi giới	52.532.877.739	-
Chi phí bán hàng khác	3.468.129.597	5.563.412.059
	66.371.726.326	14.289.462.281

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	100.440.250.365	73.803.894.685
Chi phí đồ dùng văn phòng	127.581.719	165.795.597
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.304.498.960	2.226.156.208
Thuế, phí, lệ phí	236.190.320	88.989.228
Tiền thuê nhà, văn phòng	6.308.445.698	4.904.449.445
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(104.406.598.694)	(39.800.618.813)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	37.343.399.172	30.796.309.763
	42.353.767.540	72.184.976.113

6.7 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	16.601.469.786	139.790.037.803
Hoàn dự phòng bảo hành công trình	-	22.391.209.941
Thu nhập khác	5.190.171.318	20.288.471.584
	21.791.641.104	182.469.719.328

6.8 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt	2.455.212.264	5.669.402.936
Chi phí liên quan đến thanh lý hợp đồng	15.441.018.364	9.097.405.911
Chi phí khác	5.097.884.049	4.027.019.042
	22.994.114.677	18.793.827.889

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	49.381.334.880	56.273.527.978
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ			
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	VND	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	49.381.334.880	56.273.527.978
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	347.213.270	347.213.270
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	142	162

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**7.1 Tiền thu từ đi vay**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.819.061.014.282	2.097.089.805.841
	1.819.061.014.282	2.097.089.805.841

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.788.449.699.629	2.066.044.150.523
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	11.900.000.000	112.200.000.000
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	355.551.432	18.328.608.570
	1.800.705.251.061	2.196.572.759.093

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1 Tài sản và Nợ tiềm tàng**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán và các vụ tranh chấp, kiện tụng liên quan đến việc thực hiện các hợp đồng kinh tế mà Tập đoàn là bên nguyên đơn hoặc bị đơn tại cơ quan Tòa án và Trọng tài, có thể làm phát sinh các khoản tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, cùng các khoản phí phát sinh liên quan cho Tập đoàn. Các khoản này chỉ được ghi nhận khi được xác định một cách đáng tin cậy và chắc chắn có sự giảm sút về lợi ích kinh tế cho Tập đoàn thông qua thương lượng hoặc phán quyết cuối cùng của cơ quan Tòa án và Trọng tài.

8.2 Tài sản cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	93.358.850.177	67.123.108.212
Từ 1 năm đến 5 năm	122.634.958.275	101.965.968.587
Trên 5 năm	16.287.572.126	18.932.865.039
	232.281.380.578	188.021.941.838

Tập đoàn có hợp đồng cho Công ty Cổ phần Máy Xây dựng Matec ("Matec") thuê tài sản gồm: thiết bị nâng hạ, bơm bê tông, máy móc cơ điện và tài sản khác với mục đích chính là Matec cho các đối tượng người thụ hưởng của HBC thuê lại để kiểm soát vòng quay tài sản, sự hư hỏng, mất mát tài sản và hiệu quả sử dụng. Thời gian thuê và quản lý tài sản sẽ tự động gia hạn ngay sau ngày cuối cùng hàng năm. Giá cho thuê và thuê lại được điều chỉnh hàng kỳ do hai bên thỏa thuận. Tài sản thuê sẽ được Matec cho người thụ hưởng thuê lại trên nguyên tắc ưu tiên trước, trường hợp người thụ hưởng không có nhu cầu sử dụng hết lượng tài sản này thì Matec có quyền cho một đối tác khác thuê lại nhằm sử dụng tài sản hiệu quả.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

8.3 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.3.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành quản lý. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng liên quan	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Viết Hải	Tạm ứng	230.015.384	-
	Thu hoàn tạm ứng	-	120.000.000.000
Bà Bùi Ngọc Mai	Phí bảo lãnh tài sản	235.570.419	235.362.645
	Thanh toán phí bảo lãnh tài sản	274.953.496	152.082.000
Ông Lê Viết Hiếu	Tạm ứng	973.139.729	-
	Thu hoàn tạm ứng	-	150.295.620
Ông Lê Viết Hoà	Tạm ứng	8.500.000.000	400.000.000
	Thu, chi hộ	980.061.595	308.179.571
	Vay tiền	5.900.000.000	-
	Lãi đi vay	914.353.539	1.725.128.883
	Mượn tiền	-	6.182.289.745
	Cần trừ công nợ	8.068.434.467	-
Ông Lê Viết Hà	Vay ngắn hạn	-	3.850.000.000
	Lãi cho vay	145.191.667	-
	Tạm ứng	186.872.534	-
	Thu hoàn tạm ứng	186.872.534	-
Ông Võ Minh Hoàng	Tạm ứng	2.150.000.000	20.000.000
	Thu, chi hộ	551.225.395	438.172.096
	Bán tài sản	1.181.818.182	-
	Mua dịch vụ	100.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Anh	Thanh toán tiền mượn	16.307.587	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đối tượng liên quan	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Lê Thị Phương Uyên	Trả nợ vay ngắn hạn	-	1.400.000.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 được trình bày tại các mục 5.2, 5.6, 5.22 và 5.23.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT	1.846.000.000	941.884.575
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực	1.885.900.000	908.281.760
Ông Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đến ngày 31/10/2025)	-	941.884.575
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	1.300.700.000	517.144.989
Ông Lê Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01/03/2025)	-	153.792.409
Ông Huỳnh Tấn Quốc	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 03/06/2025)	-	242.243.805
Ông Phạm Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01/09/2025)	-	60.395.000
Ông Nguyễn Công Thiện	Phó Tổng Giám đốc	925.030.000	-
Ông Nguyễn Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	1.910.783.319	1.676.974.162
Ông Nguyễn Lâm Văn Trà	Phó Tổng Giám đốc	918.215.000	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	1.054.240.000	-
Ông Nguyễn Khánh Tài	Phó Tổng Giám đốc	726.076.000	-
Ông Nguyễn Đức Anh	Giám đốc tài chính	655.409.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Loan	Giám đốc tài chính (đến ngày 05/09/2025)	-	489.868.533
Bà Lê Thị Thu Trang	Kế toán trưởng	560.712.000	368.060.499
		11.783.065.319	6.300.530.307

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

8.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP 479 Hòa Bình	Chi phí thuê văn phòng	155.944.800	-
	Cung cấp dịch vụ	-	323.004.180
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Cho thuê văn phòng	1.000.000	-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thị trường.

Công nợ với các bên liên quan

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các công ty liên quan tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 được trình bày tại các mục 5.2, 5.4, 5.6, 5.16 và 5.20.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

8.4 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo khu vực địa lý dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Tập đoàn hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực kinh doanh xây lắp công trình, tập trung chính trên lãnh thổ Việt Nam.

8.5 Số liệu so sánh**8.5.1 Áp dụng chế độ kế toán mới**

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là kỳ đầu tiên các công ty trong Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Tập đoàn áp dụng quy định tại Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC để lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 và Thông tư 43 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99, Thông tư 43 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99, Thông tư 43 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố.

8.5.2 Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh sai sót

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới, thay đổi trong chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh VND	Các điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
Tiền	111	337.359.706.096	47.033.357	337.406.739.453
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	9.773.915.032	172.503.620.887	182.277.535.919
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(44.411.576.250)	(44.411.576.250)
Phải thu ngắn hạn khác	135	1.679.664.736.963	(3.953.960.962)	1.675.710.776.001
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(1.708.845.001.341)	44.411.576.250	(1.664.433.425.091)
Thuế GTGT được khấu trừ	162	76.058.432.725	(4.005)	76.058.428.720
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.184.839.901.740	7.690.972.016	4.192.530.873.756
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	2.566.472.933	2.566.472.933
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	138.263.034.873	66.937	138.263.101.810
Phải trả ngắn hạn khác	320	521.065.826.565	(2.566.472.933)	518.499.353.632
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	(2.084.878.463.942)	(7.644.009.601)	(2.092.522.473.543)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	205	43	162

8.6 Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế là 2.022.016.383.855 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.092.522.473.543 VND) và một số khoản nợ quá hạn thanh toán. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản tiếp tục bị tác động nhiều biến cố bất lợi ở trong nước và trên thế giới và khả năng thanh khoản của các chủ đầu tư bất động sản suy giảm mạnh đã ảnh hưởng đáng kể đến tình hình hoạt động kinh doanh và dòng tiền trả nợ của Tập đoàn. Những dấu hiệu này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 vẫn được Ban Tổng Giám đốc lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục vì các lý do sau:

(i) Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch thu hồi nợ phải thu:

Trong kỳ, chiến lược kinh doanh của Tập đoàn là tiếp tục đẩy mạnh mở rộng thị trường trong và ngoài nước. Ngoài các dự án tiềm năng mà Tập đoàn đang tham gia ở nhiều quốc gia, Tập đoàn đã triển khai thi công 2 dự án hạ tầng lớn ở Campuchia.

Đồng thời, Tập đoàn còn hoàn thiện năng lực đầu tư, quản lý vận hành và khai thác các công trình Nhà ở Xã hội trong và ngoài nước. Tập đoàn còn hợp tác với nhiều Chủ đầu tư trong nước tham gia thực hiện các dự án cải tạo chung cư, các khu đô thị ở nhiều tỉnh thành trong cả nước, bao gồm: Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hà Nội, Thành phố Hải Phòng, Phú Thọ, Bắc Ninh, Thành phố Đà Nẵng, Lâm Đồng, Đồng Nai,...

Tập đoàn có kế hoạch tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi nợ phải thu đặc biệt là nợ phải thu tồn đọng bằng nhiều biện pháp hiệu quả bao gồm giải quyết tranh chấp thông qua tòa án, trọng tài. Việc thu hồi nợ của các công trình triển khai trong 12 tháng tới và công trình đã thực hiện các năm trước dự kiến sẽ mang lại dòng tiền đáng kể phục vụ cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ của Tập đoàn.

(ii) Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Chính phủ sẽ tiếp tục có các chính sách để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Ngân hàng Nhà nước sẽ sớm phê duyệt gia hạn thời gian áp dụng chính sách cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn. Tập đoàn sẽ sớm đạt được các thỏa thuận về cơ cấu các khoản nợ sắp đến hạn, cấp tín dụng cho các khoản vay mới tại các tổ chức tín dụng đáp ứng nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Dựa trên các kế hoạch nêu trên, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng 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 phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

8.7 Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính và giả định quan trọng có rủi ro trọng yếu dẫn đến điều chỉnh đáng kể giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả trong kỳ tài chính tiếp theo bao gồm:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Ban Tổng Giám đốc ước tính khả năng thu hồi của các khoản phải thu quá hạn / có dấu hiệu khó đòi dựa trên tuổi nợ, tình hình tài chính và lịch sử thanh toán của từng khách hàng. Mức trích lập dự phòng thực tế có thể khác biệt nếu tình hình tài chính của khách hàng thay đổi so với đánh giá tại ngày lập báo cáo.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số dư nợ phải thu là 12.510.220.180.378 VND, trong đó Tập đoàn đã trích lập dự phòng 1.560.026.826.397 VND.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Ban Tổng Giám đốc thực hiện đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày kết thúc kỳ kế toán, dựa trên giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Việc ước tính này đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải xét đoán dựa trên tình hình thị trường hiện tại, xu hướng biến động giá bán, tốc độ luân chuyển hàng tồn kho, tình trạng lỗi thời, hư hỏng hoặc giảm phẩm chất của từng loại hàng tồn kho tại thời điểm lập báo cáo.

Do tính chất biến động của thị trường và khả năng thay đổi trong nhu cầu tiêu thụ, giá trị thuần có thể thực hiện được thực tế trong tương lai có thể khác biệt đáng kể so với ước tính của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, dẫn đến việc phải điều chỉnh tăng hoặc giảm mức dự phòng đã trích lập trong kỳ kế toán tiếp theo.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, giá trị dự phòng giảm giá hàng tồn kho là 23.021.744.864 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 39.309.028.653 VND).

Thời gian khấu hao / hao mòn tài sản cố định

Ban Tổng Giám đốc ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định dựa trên đặc tính kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Việc thay đổi ước tính này trong tương lai (do hao mòn thực tế nhanh / chậm hơn dự kiến) có thể ảnh hưởng đến chi phí khấu hao các kỳ sau.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng nguyên giá tài sản cố định là 2.247.498.910.650 VND, giá trị còn lại 1.035.063.230.597 VND.

Dự phòng bảo hành sản phẩm

Tập đoàn trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm dựa trên tỷ lệ bảo hành lịch sử và ước tính chi phí sửa chữa, thay thế trung bình cho mỗi trường hợp bảo hành. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc tỷ lệ sản phẩm lỗi và chi phí bảo hành thực tế có thể khác với lịch sử do thay đổi trong quy trình sản xuất, chất lượng nguyên vật liệu đầu vào hoặc điều kiện sử dụng của khách hàng.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, dự phòng bảo hành đã trích lập là 191.442.288.254 VND.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng tỷ lệ bảo hành thực tế vượt quá mức ước tính là thấp dựa trên xu hướng tỷ lệ bảo hành trong 3 năm gần nhất và kết quả kiểm tra chất lượng sản phẩm định kỳ.

Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế hoãn lại

Việc ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và các khoản dự phòng liên quan đến nghĩa vụ thuế đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc ước tính khả năng Tập đoàn sẽ có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời / lỗ tính thuế chưa sử dụng.

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

Theo Nghị quyết số 15/2026/NQ-HĐQT.HBC ngày 31 tháng 07 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty mẹ đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi khoản nợ trị giá 514.192.460.000 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty mẹ đang thực hiện các thủ tục liên quan và nộp hồ sơ đến các cơ quan có thẩm quyền xem xét theo quy định.

Giao dịch phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ nêu trên chưa hoàn tất tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, do đó chưa được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này. Công ty sẽ ghi nhận giao dịch theo quy định khi các điều kiện và thủ tục pháp lý liên quan được hoàn tất.

Ngoài sự kiện đã được nêu ở trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.


ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN
Người lập


LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng



LÊ VIỆT HIẾU
Phó Tổng Giám đốc thường trực
Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026