

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN**  
**XÂY DỰNG HÒA BÌNH**

## MỤC LỤC

Mục	Nội dung	Trang
1	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01- 03
2	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	04
3	BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	05
4	THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH	06 - 28



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
0	1	2	3	4	5
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>13,572,978,772,244</b>	<b>13,314,979,999,291</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>298,279,815,428</b>	<b>234,635,692,583</b>
1	Tiền	111		298,279,815,428	234,635,692,583
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6,320,000,000</b>	<b>11,443,641,863</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.a	-	-
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.b	6,320,000,000	11,443,641,863
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>11,185,573,769,410</b>	<b>11,558,395,378,258</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3.a	6,177,182,559,801	6,265,554,068,633
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,280,077,625,906	1,315,103,857,894
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		2,399,055,516,765	2,243,891,683,563
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1,824,460,181,856	1,613,089,335,843
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4.a	1,087,269,592,378	1,890,367,973,672
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1,582,471,707,296)	(1,769,611,541,347)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.5	-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>2,055,216,804,119</b>	<b>1,497,094,931,759</b>
1	Hàng tồn kho	141		2,071,187,520,396	1,513,065,648,036
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(15,970,716,277)	(15,970,716,277)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27,588,383,287</b>	<b>13,410,354,828</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13.a	27,588,383,287	13,410,354,828
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155	5.14.a	-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,658,990,328,608</b>	<b>1,170,811,030,019</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>33,761,600,107</b>	<b>145,771,292,140</b>
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3.b	-	-
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	5.4.b	33,761,600,107	145,771,292,140
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1,078,883,110,541</b>	<b>543,897,872,842</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	<b>1,039,029,524,375</b>	<b>503,785,100,855</b>
	- Nguyên giá	222		2,095,745,518,302	1,474,368,230,252
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,056,715,993,927)	(970,583,129,397)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	5.10	<b>39,853,586,166</b>	<b>40,112,771,987</b>
	- Nguyên giá	228		60,417,025,806	60,417,025,806
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(20,563,439,640)	(20,304,253,819)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	- Nguyên giá	231		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.8</b>	<b>38,352,679,434</b>	<b>37,455,839,317</b>
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		38,352,679,434	37,455,839,317
<b>V.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>404,412,610,757</b>	<b>381,441,808,163</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251	5.2.c	749,370,551,887	720,102,995,795
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.2.c	91,000,000,000	91,000,000,000
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2.c	35,042,400,000	39,227,400,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254	5.2.c	(473,000,341,130)	(470,888,587,632)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,000,000,000	2,000,000,000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>103,580,327,769</b>	<b>62,244,217,557</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13.b	100,626,144,436	59,252,412,557
2	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.23.a	2,954,183,333	2,991,805,000
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268	5.14.b	-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>15,231,969,100,852</b>	<b>14,485,791,029,310</b>

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>12,045,596,879,359</b>	<b>11,948,729,205,708</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11,917,806,694,439</b>	<b>11,411,339,875,134</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16.a	4,080,344,876,531	3,964,256,936,464
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,412,937,334,306	2,043,052,501,708
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	98,010,650,576	202,964,690,897
4	Phải trả người lao động	314		367,687,629,570	412,408,903,144
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18.a	789,156,641,032	785,128,757,084
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20.a	-	-
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19.a	307,892,835,916	212,919,867,460
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15.a	3,779,931,423,968	3,718,294,474,469
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.22.a	81,845,302,540	72,313,743,908
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>127,790,184,920</b>	<b>537,389,330,574</b>
1	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20.b	-	-
7	Phải trả dài hạn khác	337	5.19.b	-	-
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15.b	-	376,000,000,000
9	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
10	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.23.b	-	-
11	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.22.b	127,790,184,920	161,389,330,574
<b>B.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3,186,372,221,493</b>	<b>2,537,061,823,602</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>3,186,372,221,493</b>	<b>2,537,061,823,602</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		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
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		458,569,112,981	458,569,112,981
3	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển	418		94,548,441,157	94,548,441,157
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(838,878,032,645)	(1,488,188,430,536)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1,488,188,430,536)	(2,401,442,965,897)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		649,310,397,891	913,254,535,361
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>15,231,969,100,852</b>	<b>14,485,791,029,310</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIỆT HIẾU





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T. minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	6.1	<b>1,671,334,910,353</b>	<b>829,279,506,666</b>	<b>4,131,442,106,837</b>	<b>5,317,288,131,889</b>
Doanh thu bán hàng xây dựng			1,583,565,565,328	823,802,557,355	4,033,817,495,598	5,311,811,182,578
Doanh thu kinh doanh bất động sản			87,769,345,025	5,476,949,311	97,624,611,239	5,476,949,311
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	02	6.2	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>1,671,334,910,353</b>	<b>829,279,506,666</b>	<b>4,131,442,106,837</b>	<b>5,317,288,131,889</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	11	6.3	<b>1,606,731,732,575</b>	<b>807,195,011,645</b>	<b>3,950,446,241,922</b>	<b>5,166,475,166,469</b>
Giá vốn hàng bán xây dựng			1,519,378,912,648	801,579,647,879	3,853,140,649,102	5,160,859,802,703
Giá vốn kinh doanh bất động sản			87,352,819,927	5,615,363,766	97,305,592,820	5,615,363,766
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>64,603,177,778</b>	<b>22,084,495,021</b>	<b>180,995,864,915</b>	<b>150,812,965,420</b>
<b>6. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	21	6.4	<b>64,038,063,794</b>	<b>51,030,707,964</b>	<b>621,677,863,237</b>	<b>341,773,595,142</b>
<b>7. Chi phí tài chính</b>	22	6.5	<b>96,971,523,889</b>	<b>64,524,661,591</b>	<b>374,511,489,535</b>	<b>346,542,442,897</b>
- Trong đó: lãi vay	23		94,152,355,403	99,163,933,607	369,848,656,498	395,349,976,304
<b>8. Chi phí bán hàng</b>	25		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	26	6.8	<b>(10,197,837,557)</b>	<b>22,114,418,712</b>	<b>30,247,224,127</b>	<b>(168,103,883,799)</b>
<b>10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>41,867,555,240</b>	<b>(13,523,877,318)</b>	<b>397,915,014,490</b>	<b>314,148,001,464</b>
<b>11. Thu nhập khác</b>	31	6.6	<b>48,646,414,360</b>	<b>43,475,732,148</b>	<b>265,173,636,923</b>	<b>607,960,386,052</b>
<b>12. Chi phí khác</b>	32	6.7	<b>5,061,803,166</b>	<b>1,894,896,435</b>	<b>13,740,631,855</b>	<b>8,237,428,822</b>
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	40		<b>43,584,611,194</b>	<b>41,580,835,713</b>	<b>251,433,005,068</b>	<b>599,722,957,230</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>85,452,166,434</b>	<b>28,056,958,395</b>	<b>649,348,019,558</b>	<b>913,870,958,694</b>
<b>15. Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	51	6.10	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	52	6.11	<b>10,511,667</b>	<b>511,863,313</b>	<b>37,621,667</b>	<b>616,423,333</b>
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		<b>85,441,654,767</b>	<b>27,545,095,082</b>	<b>649,310,397,891</b>	<b>913,254,535,361</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIỆT HIẾU





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T. Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>649,348,019,558</b>	<b>913,870,958,694</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		197,493,681,929	145,698,821,577
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	03		(209,095,667,575)	(481,424,685,662)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		250,092,749	(9,149,799)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(505,578,126,686)	(843,480,482,818)
- Chi phí lãi vay	06		369,848,656,498	395,349,976,304
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>502,266,656,473</b>	<b>130,005,438,296</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1,188,084,776,755	1,431,338,242,127
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(558,121,872,360)	(442,245,029,431)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		314,198,720,796	(560,645,593,029)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(55,551,760,338)	26,631,389,825
- Tiền lãi vay đã trả	14		(350,397,228,822)	(408,246,162,761)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1,040,479,292,504</b>	<b>176,838,285,027</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
- Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(853,862,819,304)	(192,536,574,673)
- Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		99,343,322,455	344,357,861,407
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(33,694,575,245)	(315,324,480,769)
- Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		25,939,367,988	85,652,722,040
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2,049,496,092)	(2,153,907,733)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	74,402,520,000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		454,011,087	235,284,389,314
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(763,870,189,111)</b>	<b>229,682,529,586</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
- Tiền thu từ đi vay	33		3,710,307,721,128	3,297,636,755,863
- Tiền trả nợ gốc vay	34		(3,923,261,849,345)	(3,751,059,487,428)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(212,954,128,217)</b>	<b>(453,422,731,565)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>63,654,975,176</b>	<b>(46,901,916,952)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>		<b>234,635,692,583</b>	<b>281,535,495,972</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(10,852,331)	2,113,563
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>		<b>298,279,815,428</b>	<b>234,635,692,583</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIỆT HIẾU

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn:**

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

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

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

Vào ngày 08 tháng 08 năm 2024, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 38 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng Vốn điều lệ lên 3,472,132,700,000 đồng.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:**

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

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

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

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp:**

**- Danh sách các Công ty con:**

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Trụ sở chính	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	99.96%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư xây dựng khu công nghiệp	Ấp 7, Xã Thủ Thừa, Tỉnh Tây Ninh	97.97%



<i>Tên Công ty con</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ Phần Sơn Và Chất Phủ Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất	Số 37/5A Khu phố 5 Phan Văn Hớn, Phường Đông Hưng Thuận, TP.Hồ Chí Minh	79.17%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	75.00%
Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng	Tầng 20, tòa nhà Peakview, số 36 Phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, TP. Hà Nội	51.00%
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	101-102 Shwehinthar Condo -A, 6 1/2 Miles. Pyay Road, Hlaing Township, Yangon, Myanmar	100.00%
Công ty TNHH MTV Trung Tâm Đổi Mới Sáng Tạo Hòa Bình	Đổi mới sáng tạo	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	100.00%
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Đầu Tư Pax	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	100.00%

**- Danh sách các Công ty liên kết:**

<i>Tên Công ty</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối bán buôn & phân phối bán lẻ hàng hóa, dịch vụ thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng.	Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	25.53%
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Thi công lắp đặt các công trình cầu đường	Số 54, Đường Nguyễn Du, Phường Trường Vinh, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An	35.28%

**- Đầu tư dài hạn khác**

<i>Tên Công ty</i>	<i>Hợp đồng/ Giấy chứng nhận Đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần du lịch Hòa Bình	Hợp đồng nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010	10.00%
Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá	Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần ngày 18/08/2016 giữa Công ty Cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	10.24%

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

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

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 3.1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

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

### 3.3. Hình thức kế toán áp dụng:

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

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

- Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam quy định tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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



#### 4.3. Các khoản phải thu

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

#### 4.4. Hàng tồn kho

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

#### 4.5. Tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: ghi nhận theo nguyên giá. Trong bảng cân đối kế toán, tài sản cố định được phản ánh theo 3 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại. Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí cải tạo và làm mới chủ yếu thì được ghi vào tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

#### 4.6. Khấu hao và hao mòn

- Phương pháp khấu hao TSCĐ: Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/05/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”.
- Từ ngày 01/06/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về “Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”. Chi tiết như sau
  - Nhà cửa, vật kiến trúc 10 - 50 năm
  - Máy móc, thiết bị 3 - 16 năm
  - Phương tiện vận tải 5 - 10 năm
  - Thiết bị văn phòng 5 - 8 năm
  - Phần mềm máy tính 5 - 6 năm
  - Tài sản vô hình khác 5 năm

#### 4.7. Bất động sản đầu tư:

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

#### 4.8. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

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

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

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

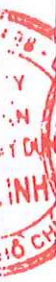
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm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

#### 4.9. Chi phí đi vay

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

#### 4.10. Các khoản chi phí trả trước

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





### *Tiền thuê đất trả trước*

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

#### **4.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **4.12. Các khoản dự phòng phải trả**

- Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.
- Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với tỷ lệ 0,5% doanh thu phát sinh trong năm.

#### **4.13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (“VND”) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:
  - + *Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và*
  - + *Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.*
- Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:
  - + *Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và*
  - + *Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.*
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **4.14. Lãi trên cổ phiếu**

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

#### **4.15. Phân phối lợi nhuận**

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

### **Quỹ đầu tư phát triển**

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

### **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

#### **4.16. Ghi nhận doanh thu**

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

##### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

##### **Doanh thu bán hàng hóa bất động sản**

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

##### **Tiền cho thuê**

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

##### **Tiền lãi**

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

##### **Cổ tức**

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

#### **4.17. Thuế**

##### **Thuế thu nhập hiện hành**

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

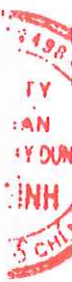
021  
CÔNG  
CỐ P  
OÀN  
HÀ  
T.P.H



## **Thuế thu nhập hoãn lại**

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

### **4.18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác: chưa phát sinh**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

**5.1. Tiền và tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
- Tiền mặt	458,464,041	248,464,041
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	297,821,351,387	234,387,228,542
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>298,279,815,428</b>	<b>234,635,692,583</b>

**5.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh: Không phát sinh**

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	6,320,000,000	6,320,000,000	11,443,641,863	11,443,641,863
- Các khoản đầu tư khác	-	-	11,443,641,863	11,443,641,863
b2. Dài hạn				
- Trái phiếu	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	2,000,000,000	2,000,000,000

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	749,370,551,887	(455,190,267,607)	720,102,995,795	(453,140,900,557)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	91,000,000,000	(4,172,673,523)	91,000,000,000	(3,657,314,276)
- Đầu tư vào đơn vị khác	35,042,400,000	(13,637,400,000)	39,227,400,000	(14,090,372,799)
<b>Cộng</b>	<b>875,412,951,887</b>	<b>(473,000,341,130)</b>	<b>850,330,395,795</b>	<b>(470,888,587,632)</b>

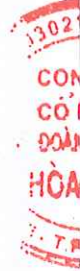




31/12/2025

01/01/2025

	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>* Đầu tư vào công ty con</b>						
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Hòa Bình (75.00%)	1,500,000,000	-	1,500,000,000	1,500,000,000	-	1,500,000,000
- Công ty Cổ Phần Sơn Và Chất Phủ Hòa Bình (HBP) (79.17%)	34,018,060,000	-	34,018,060,000	6,800,000,000	-	6,800,000,000
- Công ty CP Nhà Hòa Bình (99.96%)	449,800,000,000	(449,800,000,000)	-	449,800,000,000	(449,800,000,000)	-
- Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa Bình (51%)	1,020,000,000	(333,214,771)	686,785,229	1,020,000,000	(333,343,813)	686,656,187
- Công ty TNHH Hòa Bình - Myanma (100%)	1,066,500,000		1,066,500,000	1,066,500,000		1,066,500,000
- Công ty ĐT XD Hạ Tầng Hòa Bình - HBI (97.97%)	256,208,939,051	-	256,208,939,051	256,208,939,051	-	256,208,939,051
- Công ty TNHH MTV Trung Tâm Đôi Mới Sáng Tạo Hòa Bình (100%)	5,057,052,836	(5,057,052,836)	-	3,007,556,744	(3,007,556,744)	-
- Công ty Cổ Phần Thương Mại và Đầu Tư Pax (100%)	700,000,000		700,000,000	700,000,000		700,000,000
<b>Cộng</b>	<b>749,370,551,887</b>	<b>(455,190,267,607)</b>	<b>294,180,284,280</b>	<b>720,102,995,795</b>	<b>(453,140,900,557)</b>	<b>266,962,095,238</b>
<b>* Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
- Đầu tư vào Công ty CP Trang Trí Nội Thất Omwa Tech (25.53%)	6,000,000,000	(4,172,673,523)	1,827,326,477	6,000,000,000	(3,657,314,276)	2,342,685,724
- Công Ty Cổ Phần 479 Hòa Bình (35.28%)	85,000,000,000	-	85,000,000,000	85,000,000,000	-	85,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>91,000,000,000</b>	<b>(4,172,673,523)</b>	<b>86,827,326,477</b>	<b>91,000,000,000</b>	<b>(3,657,314,276)</b>	<b>87,342,685,724</b>
<b>* Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
- Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá (10.24%)	13,637,400,000	(13,637,400,000)	-	13,637,400,000	(13,635,758,080)	1,641,920
- Công ty CP Du Lịch Hòa Bình (10.00%)	21,405,000,000	-	21,405,000,000	21,405,000,000	-	21,405,000,000
- Công ty Cổ phần Jesco Asia (3.23%)	-	-	-	4,185,000,000	(454,614,719)	3,730,385,281
<b>Cộng</b>	<b>35,042,400,000</b>	<b>(13,637,400,000)</b>	<b>21,405,000,000</b>	<b>39,227,400,000</b>	<b>(14,090,372,799)</b>	<b>25,137,027,201</b>
<b>5.3. Phải thu của khách hàng</b>		<b>31/12/2025</b>				<b>01/01/2025</b>
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn		<b>6,177,182,559,801</b>				<b>6,265,554,068,633</b>
- Chi tiết các đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải thu						
- Phải thu cho các đối tượng khác						
- Phải thu khách hàng khác		<b>6,177,182,559,801</b>				<b>6,265,554,068,633</b>



b. Phải thu của khách hàng dài hạn  
- Phải thu khách hàng khác

31/12/2025	01/01/2025
78,139,536,713	86,563,432,977
78,139,536,713	86,563,432,977

c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Công Ty Cổ Phần Tiến Phát Sanyo Homes

#### 5.4. Phải thu khác

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1,087,269,592,378	(97,023,492,011)
- Phải thu người lao động	33,499,060,020	-
- Ký cược, ký quỹ	7,533,151,294	-
- Phải thu khác	1,046,237,381,064	(97,023,492,011)
b. Dài hạn	33,761,600,107	-
- Phải thu khác	-	-
- Ký cược, ký quỹ	33,761,600,107	-
<b>Cộng</b>	<b>1,121,031,192,485</b>	<b>(97,023,492,011)</b>

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

5.6. Nợ xấu: Không phát sinh

#### 5.7. Hàng tồn kho

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu XD	1,114,901,016,479	-
- Công cụ, dụng cụ	21,302,371,630	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	384,697,710,432	(15,970,716,277)
- Hàng hoá	550,286,421,855	-
<b>Cộng</b>	<b>2,071,187,520,396</b>	<b>(15,970,716,277)</b>





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

### 5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TB Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>	5,124,410,448	1,397,149,828,172	56,417,175,147	15,676,816,485	1,474,368,230,252
- Mua trong năm	-	847,934,576,172	-	5,031,403,015	852,965,979,187
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(230,946,806,669)	(641,884,468)	-	(231,588,691,137)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	5,124,410,448	2,014,137,597,675	55,775,290,679	20,708,219,500	2,095,745,518,302
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>	(4,517,218,939)	(902,431,603,681)	(48,582,648,101)	(15,051,658,676)	(970,583,129,397)
- Khấu hao trong năm	(190,718,412)	(192,545,248,093)	(3,407,403,313)	(1,091,126,290)	(197,234,496,108)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	110,548,556,021	553,075,557	-	111,101,631,578
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	(4,707,937,351)	(984,428,295,753)	(51,436,975,857)	(16,142,784,966)	(1,056,715,993,927)
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2025	607,191,509	494,718,224,491	7,834,527,046	625,157,809	503,785,100,855
Số dư tại ngày 31/12/2025	416,473,097	1,029,709,301,922	4,338,314,822	4,565,434,534	1,039,029,524,375



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư tại ngày 01/01/2025	39,790,252,840	19,410,767,608	-	1,216,005,358	60,417,025,806
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	39,790,252,840	19,410,767,608	-	1,216,005,358	60,417,025,806
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	(19,088,248,461)	-	(1,216,005,358)	(20,304,253,819)
- Khấu hao trong năm	-	(259,185,821)	-	-	(259,185,821)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	(19,347,434,282)	-	(1,216,005,358)	(20,563,439,640)
Giá trị còn lại của TSCĐ VH					
Số dư tại ngày 01/01/2025	39,790,252,840	322,519,147	-	-	40,112,771,987
Số dư tại ngày 31/12/2025	39,790,252,840	63,333,326	-	-	39,853,586,166

5.11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính: chưa phát sinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

5.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư: không phát sinh			
5.13. Chi phí trả trước			
a. Ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025	
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	27,588,383,287	13,410,354,828	
- Các khoản khác	11,048,546,695	7,323,381,786	
b. Dài hạn	16,539,836,592	6,086,973,042	
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	100,626,144,436	59,252,412,557	
- Các khoản khác	45,948,357,077	697,309,444	
	54,677,787,359	58,555,103,113	
Cộng	128,214,527,723	72,662,767,385	

5.14. Tài sản khác

5.15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Trong kỳ			01/01/2025	
	31/12/2025				
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn (*)	3,779,931,423,968	4,170,632,721,128	4,108,995,771,629	3,718,294,474,469	3,718,294,474,469
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1,719,449,772,459	1,581,550,091,975	1,723,660,596,610	1,861,560,277,094	1,861,560,277,094
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1,253,243,392,425	1,718,225,225,289	1,758,327,851,206	1,293,346,018,342	1,293,346,018,342
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	239,888,350,763	124,481,126,242	139,869,480,337	255,276,704,858	255,276,704,858
- Ngân hàng TMCP - SeABank CN Sài Gòn	115,795,052,875	187,819,621,337	72,024,568,462	-	-





a. Vay ngắn hạn (tiếp theo)	31/12/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương	7,341,504,737	7,341,504,737	65,108,946,964	101,513,346,323	43,745,904,096	43,745,904,096
- Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (Thuyết minh số 5.21)	385,860,000,000	385,860,000,000	395,325,000,000	129,777,000,004	120,312,000,004	120,312,000,004
- Cá nhân, pháp nhân khác	58,353,350,709	58,353,350,709	98,122,709,321	183,822,928,687	144,053,570,075	144,053,570,075
b. Vay dài hạn (*)	-	-	-	376,000,000,000	376,000,000,000	376,000,000,000
- Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (Thuyết minh số 5.21)				376,000,000,000	376,000,000,000	376,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>3,779,931,423,968</b>	<b>3,779,931,423,968</b>	<b>4,170,632,721,128</b>	<b>4,484,995,771,629</b>	<b>4,094,294,474,469</b>	<b>4,094,294,474,469</b>
c. Phải trả người bán là các bên liên quan	31/12/2025		01/01/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ Phần Sơn Và Chất Phù Hòa Bình	5,969,616,036	5,969,616,036	6,465,209,125	6,465,209,125	6,465,209,125	6,465,209,125
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	2,777,328,933	2,777,328,933	820,699,245	820,699,245	820,699,245	820,699,245
Công ty CP ĐT Và Năng Lượng Tái Tạo Hòa Bình	4,221,066,046	4,221,066,046	4,221,066,046	4,221,066,046	4,221,066,046	4,221,066,046
Công ty TNHH sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình	2,345,466,912	2,345,466,912	2,345,466,912	2,345,466,912	2,345,466,912	2,345,466,912
Công ty Cổ Phần Nhà Hòa Bình	4,917,956,581	4,917,956,581	4,917,956,581	4,917,956,581	4,917,956,581	4,917,956,581
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	994,075,040	994,075,040	994,075,040	994,075,040	994,075,040	994,075,040
Chi Nhánh Công ty TNHH Sơn Hòa Bình Tại Hưng Yên	4,565,463,058	4,565,463,058	4,565,463,058	4,565,463,058	4,565,463,058	4,565,463,058
Công ty Cổ Phần Interhouse La	23,504,292,464	23,504,292,464	25,247,895,569	25,247,895,569	25,247,895,569	25,247,895,569
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	922,302,721	922,302,721	262,302,721	262,302,721	262,302,721	262,302,721
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	11,697,605,217	11,697,605,217	11,707,359,994	11,707,359,994	11,707,359,994	11,707,359,994
Công ty TNHH Quy Hoạch Và Kiến Trúc Hòa Bình	512,052,440	512,052,440	3,468,542,683	3,468,542,683	3,468,542,683	3,468,542,683
	<b>62,427,225,448</b>	<b>62,427,225,448</b>	<b>65,016,036,974</b>	<b>65,016,036,974</b>	<b>65,016,036,974</b>	<b>65,016,036,974</b>



### 5.17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2025
- Thuế GTGT đầu ra phải nộp	89,096,190,617	(32,207,096,873)	74,114,784,218	195,418,071,708
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	8,903,826,459	14,908,758,627	10,457,690,126	4,452,757,958
- Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	18,970,741	18,970,741	-
- Các loại thuế khác	10,633,500	4,304,522,869	7,387,750,600	3,093,861,231
<b>Cộng</b>	<b>98,010,650,576</b>	<b>(12,974,844,636)</b>	<b>91,979,195,685</b>	<b>202,964,690,897</b>

### 5.18. Chi phí phải trả

<b>a. Ngắn hạn</b>	31/12/2025		01/01/2025
- Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng	789,156,641,032		810,583,226,505
- Chi phí lãi vay	740,973,769,458		767,317,965,606
- Chi phí khác	21,199,133,799		13,124,818,502
- Dài hạn: Không phát sinh	26,983,737,775		4,685,972,976
<b>b. Dài hạn: Không phát sinh</b>	-		-
<b>Cộng</b>	<b>789,156,641,032</b>		<b>785,128,757,084</b>

### 5.19. Phải trả khác

<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>	31/12/2025		01/01/2025
- Kinh phí công đoàn	307,892,835,916		212,919,867,460
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	9,915,728,375		8,092,770,375
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	58,398,359,339		47,119,731,779
- Cổ tức, thưởng phải trả	165,122,261,249		112,255,499,107
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	411,280,195		411,280,195
- Phải trả dài hạn khác	74,045,206,758		45,040,586,004
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-		-
<b>b. Phải trả dài hạn khác</b>	-		-
<b>Cộng</b>	<b>307,892,835,916</b>		<b>212,919,867,460</b>

### 5.20. Doanh thu chưa thực hiện

#### 5.21. Trái phiếu phát hành

##### Tổ chức thu xếp phát hành

Trái chủ	Số cuối kỳ	Mục đích vay
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	376,000,000,000	Bổ sung vốn lưu động
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	11,900,000,000	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu	(2,040,000,000)	
<b>Cộng</b>	<b>385,860,000,000</b>	



5.22. Dự phòng phải trả

- a. Ngắn hạn
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng
  - Dự phòng phải trả khác
- b. Dài hạn
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng
  - Dự phòng phải trả khác
- Cộng

31/12/2025
81,845,302,540
81,845,302,540
127,790,184,920
113,019,268,253
14,770,916,667
209,635,487,460

01/01/2025
72,313,743,908
72,313,743,908
161,389,330,574
146,430,305,574
14,959,025,000
233,703,074,482

5.23. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

- a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu
- Cộng
- b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả: chưa phát sinh

31/12/2025
2,954,183,333
2,954,183,333
2,954,183,333

01/01/2025
2,991,805,000
2,991,805,000
2,991,805,000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.24. Vốn chủ sở hữu		Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					Đơn vị tính: VND	
a.		Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	CL tỷ giá VND	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	
Năm trước								
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024		2,741,332,700,000	458,969,112,981	-	94,548,441,157	(2,401,442,965,897)		893,407,288,241
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	-	913,254,535,361		913,254,535,361
- Phát hành cổ phiếu mới		730,800,000,000	-	-	-	-		730,800,000,000
- Chi phí phát hành cổ phiếu		-	(400,000,000)	-	-	-		(400,000,000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024		3,472,132,700,000	458,569,112,981	-	94,548,441,157	(1,488,188,430,536)		2,537,061,823,602
Năm nay								
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025		3,472,132,700,000	458,569,112,981	-	94,548,441,157	(1,488,188,430,536)		2,537,061,823,602
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	-	649,310,397,891		649,310,397,891
- Phát hành cổ phiếu mới		-	-	-	-	-		-
- Chi phí phát hành cổ phiếu		-	-	-	-	-		-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025		3,472,132,700,000	458,569,112,981	-	94,548,441,157	(838,878,032,645)		3,186,372,221,493





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025**Đơn vị tính: VND***b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Vốn góp của các đối tượng khác	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
<b>Cộng</b>	<b>3,472,132,700,000</b>	<b>3,472,132,700,000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000

**d. Cổ tức**

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
- Chi trả cổ tức trong đó:	-	-
Cổ tức công bố bằng tiền mặt	-	-
Bằng phát hành cổ phiếu	-	-

**đ. Cổ phiếu**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Cổ phiếu phổ thông		
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	347,213,270	347,213,270
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	347,213,270	347,213,270
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	347,213,270	347,213,270
- Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	94,548,441,157	94,548,441,157

**5.26. Chênh lệch tỷ giá**

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

6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a. Doanh thu	Quý IV/2025	Quý IV/2024
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	1,583,565,565,328	823,802,557,355
- Doanh thu hàng hóa bất động sản	87,769,345,025	5,476,949,311
<b>Cộng</b>	<b>1,671,334,910,353</b>	<b>829,279,506,666</b>

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Trong đó:

- Giảm giá hàng bán

Quý IV/2025	Quý IV/2024
-	-

6.3. Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
- Giá vốn thi công công trình	1,519,378,912,648	801,579,647,879
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	87,352,819,927	5,615,363,766
<b>Cộng</b>	<b>1,606,731,732,575</b>	<b>807,195,011,645</b>

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay;	52,034,953,920	46,508,952,928
- Lãi thu từ các khoản đầu tư;	-	3,484,250,000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	-	2,039,799
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	12,003,109,874	1,035,465,237
<b>Cộng</b>	<b>64,038,063,794</b>	<b>51,030,707,964</b>

6.5. Chi phí tài chính

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
- Lãi tiền vay;	94,152,355,403	99,163,933,607
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính;	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	37,383,020	31,400,098
- Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư dài hạn;	2,271,785,466	(35,250,005,448)
- Chi phí tài chính khác.	510,000,000	579,333,334
<b>Cộng</b>	<b>96,971,523,889</b>	<b>64,524,661,591</b>



**6.6. Thu nhập khác**

	<i>Quý IV/2025</i>	<i>Quý IV/2024</i>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, vật tư, phế liệu	46,470,813,129	37,446,617,871
- Các khoản khác	2,175,601,231	6,029,114,277
<b>Cộng</b>	<b>48,646,414,360</b>	<b>43,475,732,148</b>

**6.7. Chi phí khác**

	<i>Quý IV/2025</i>	<i>Quý IV/2024</i>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, vật tư, phế liệu	-	-
- Các khoản khác	5,061,803,166	1,894,896,435
<b>Cộng</b>	<b>5,061,803,166</b>	<b>1,894,896,435</b>

**6.8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

<b>a.</b>	<i>Quý IV/2025</i>	<i>Quý IV/2024</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Lương CNV văn phòng	35,193,680,149	26,862,160,332
- Chi phí dự phòng	(59,589,248,332)	(28,351,526,693)
- Các khoản khác	14,197,730,626	23,603,785,073
<b>Cộng</b>	<b>(10,197,837,557)</b>	<b>22,114,418,712</b>

**b.** Các khoản chi phí bán hàng: Không phát sinh

**6.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	<i>Quý IV/2025</i>	<i>Quý IV/2024</i>
- Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp;	926,439,449,449	517,876,088,211
- Chi phí nhân công trực tiếp;	269,536,660,732	150,812,436,073
- Chi phí sử dụng máy thi công;	65,167,447,218	26,243,663,356
- Chi phí sản xuất chung;	186,793,752,953	112,262,894,005
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	(10,197,837,557)	22,114,418,712

**6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<i>Quý IV/2025</i>	<i>Quý IV/2024</i>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	-	-

**6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:**

	10,511,667	511,863,313
--	------------	-------------

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

Chỉ tiêu	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Chênh lệch
Doanh thu thuần	1,671,334,910,353	829,279,506,666	842,055,403,687
Giá vốn hàng bán	1,606,731,732,575	807,195,011,645	799,536,720,930
Lợi nhuận gộp	64,603,177,778	22,084,495,021	42,518,682,757
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	(32,933,460,095)	(13,493,953,627)	(19,439,506,468)
Lợi nhuận khác	43,584,611,194	41,580,835,713	2,003,775,481
Chi phí quản lý	(10,197,837,557)	22,114,418,712	(32,312,256,269)
Trong đó chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(59,589,248,332)	(28,351,526,693)	(31,237,721,639)
Lợi nhuận trước thuế	85,452,166,434	28,056,958,395	57,395,208,039

\* Lợi nhuận trước thuế quý 4 năm 2025 là 85,452,166,434 đồng, quý 4 năm 2024 là 28,056,958,395 đồng, tăng 57,395,208,039 đồng là do:

- 1. Lợi nhuận gộp tăng làm tăng lợi nhuận: 42,518,682,757 đồng.
- 2. Lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm làm giảm lợi nhuận: 19,439,506,468 đồng.
- 3. Lợi nhuận của hoạt động khác tăng làm tăng lợi nhuận: 2,003,775,481 đồng.
- 4. Chi phí quản lý giảm làm tăng lợi nhuận: 32,312,256,269 đồng .

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
THƯỜNG TRỰC

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIỆT HIẾU



