CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12-13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14-74

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công Ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa 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 cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 08 tháng 08 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023 là 2.741.332.700.000 VND và ngày 31/12/2024 là 3.472.132.700.000 VND.

Trụ sở chính: Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động chính 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.

Mã chứng khoán: Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là HBC theo Giấy phép niêm yết số 80/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006.

Tại ngày 26 tháng 07 năm 2024, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cổ phiếu HBC rơi vào trường hợp hủy niêm yết bắt buộc. Theo thông báo số 1463/TB-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09 tháng 08 năm 2024 thông báo ngày hủy niêm yết có hiệu lực ngày 06/09/2024, chuyển sàn giao dịch từ HOSE sang Upcom.

2. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Viết Hải	Chủ tịch
Ông	Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch
Bà	Nguyễn Thị Lượt	Phó Chủ tịch
Ông	Lê Văn Nam	Thành viên
Ông	Nguyễn Tường Bảo	Thành viên độc lập
Bà	Vũ Thị Hòa	Thành viên độc lập

Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Tường Bảo	Chủ tịch
Bà	Vũ Thị Hòa	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Lê Văn Nam	Tổng Giám đốc
Ông	Lê Viết Hiếu	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông	Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm 30/04/2024
Ông	Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm 21/09/2024
Ông	Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Lê Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm 01/05/2024 và miễn nhiệm 01/03/2025
Ông	Nguyễn Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm 01/11/2024
Ông	Huỳnh Tấn Quốc	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm 01/03/2025

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Ông	Lê Viết Hải	Chủ tịch

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 cũng 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 đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

7. Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

M.S.D.N: 0302158458 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH - QUẬN ... TP HỒ CHÍ MINH

LÊ VIẾT HẢI
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Số: 214/2025/BCKTHN-HCM.01509

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của**

Công Ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công Ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 07 đến trang 74, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến thời điểm phát hành báo cáo, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các thư xác nhận về các khoản phải thu và nợ phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 trong mẫu chọn của chúng tôi. Giá trị cụ thể như sau:

	Mã số	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2.251.182.365.872	2.499.684.549.901
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	814.180.524.674	615.935.434.019
Phải thu ngắn hạn khác	136	882.291.336.218	1.469.649.226.921
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	2.327.232.849.026	2.214.318.724.969
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	862.721.189.828	971.975.513.489
Phải trả ngắn hạn khác	319	82.339.774.129	65.120.454.601

Bằng các thủ tục kiểm toán khác đã thực hiện, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để đánh giá tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục nêu trên đang trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 kiểm toán, 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 năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Các vấn đề cần nhấn mạnh sau không làm thay đổi ý kiến kết luận toàn phần của chúng tôi.

Như Tập đoàn đã trình bày tại Thuyết minh 1.6 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế là 2.299.313.875.724 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 3.240.326.644.959 VND) và một số khoản nợ quá hạn thanh toán. Những dấu hiệu này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo vẫn được Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục vì các lý do được trình bày tại Thuyết minh 1.6.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ kèm theo vấn đề cần nhấn mạnh đối với báo cáo tài chính này tại ngày 29 tháng 03 năm 2024, về các nội dung sau:

- Ngoại trừ do kiểm toán viên chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp đối với việc được đảm bảo của các khoản tạm ứng, cũng như chưa đánh giá đầy đủ khả năng thu hồi các khoản này và kiểm toán viên chưa thu thập được đầy đủ các thư xác nhận của các khoản nợ phải thu, nợ phải trả. Kiểm toán viên cũng chưa thống nhất với cách ghi nhận doanh thu của Tập đoàn.

- Nhấn mạnh về sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn và một số nghiệp vụ tạm ứng của Tập đoàn được thực hiện khi chưa có đủ phê duyệt phù hợp và sau đó đã được Hội đồng quản trị thông qua.

TRANG ĐẮC NHA
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 2111-2023-009-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

NGUYỄN THỊ THANH MINH
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 0068-2023-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**13.734.790.530.380**	**13.449.275.190.035**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**268.157.396.740**	**388.531.074.373**
1. Tiền	111		261.657.396.740	299.713.103.677
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.500.000.000	88.817.970.696
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**14.116.633.715**	**15.705.823.005**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.17	14.116.633.715	15.705.823.005
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**11.012.402.255.152**	**10.669.825.106.321**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	6.851.546.665.935	7.232.690.258.971
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.149.112.923.939	1.085.691.012.027
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	5.4	2.260.215.162.259	3.082.749.777.246
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	257.190.569.857	66.992.144.281
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	2.391.412.491.045	1.678.209.750.074
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(1.897.075.557.883)	(2.476.507.836.278)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
III. Hàng tồn kho	**140**	**5.9**	**2.357.127.255.268**	**2.278.108.073.684**
1. Hàng tồn kho	141		2.396.702.177.680	2.333.547.446.966
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(39.574.922.412)	(55.439.373.282)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**82.986.989.505**	**97.105.112.652**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	15.675.228.907	15.982.341.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		62.572.707.775	76.686.829.835
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.20	4.739.052.823	4.435.941.510
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.676.967.288.663**	**1.800.581.846.186**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**256.105.017.022**	**381.189.887.191**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở 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	5.6	256.105.017.022	381.189.887.191
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**660.064.088.261**	**713.324.367.420**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.12	605.292.338.147	654.198.793.807
- Nguyên giá	222		*1.632.910.727.983*	*2.056.834.731.097*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		*(1.027.618.389.836)*	*(1.402.635.937.290)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.13	4.336.650.000	5.090.850.000
- Nguyên giá	225		*7.542.000.000*	*7.542.000.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		*(3.205.350.000)*	*(2.451.150.000)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.14	50.435.100.114	54.034.723.613
- Nguyên giá	228		*80.108.731.869*	*80.809.831.869*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		*(29.673.631.755)*	*(26.775.108.256)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.15**	**163.928.269.415**	**9.664.380.060**
- Nguyên giá	231		167.838.199.332	12.926.425.717
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(3.909.929.917)	(3.262.045.657)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**5.10**	**48.161.028.276**	**46.525.832.614**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		48.161.028.276	46.525.832.614
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.17**	**304.880.707.419**	**334.520.184.945**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		276.399.494.346	310.155.928.864
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		40.427.400.000	40.427.400.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(14.090.372.798)	(18.063.143.919)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.144.185.871	2.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**243.828.178.270**	**315.357.193.956**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	185.431.288.136	253.023.075.149
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	6.10	46.142.434.714	48.669.271.041
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	5.16	12.254.455.420	13.664.847.766
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**15.411.757.819.043**	**15.249.857.036.221**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**13.663.857.821.712**	**15.156.476.047.991**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**12.410.681.510.139**	**13.703.264.560.386**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	5.18	4.170.739.166.423	4.801.022.541.177
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.19	2.273.229.916.723	2.779.311.818.649
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.20	244.487.089.993	218.575.320.665
4. Phải trả người lao động	314		431.988.736.849	452.365.149.381
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.21	918.602.188.309	916.049.825.475
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.22	35.216.877.725	44.800.390.678
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.23	442.902.071.968	444.032.242.251
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.24	3.818.308.058.953	3.995.332.055.693
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.25	72.821.913.432	49.119.084.490
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.385.489.764	2.656.131.927
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.253.176.311.573**	**1.453.211.487.605**
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.23	30.523.633.458	37.658.757.517
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.24	532.421.152.665	722.676.321.906
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	6.11	523.055.312.412	491.505.757.177
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.25	167.176.213.038	201.370.651.005
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.747.899.997.330**	**93.380.988.230**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.26**	**1.747.899.997.330**	**93.380.988.230**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.472.132.700.000	2.741.332.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.472.132.700.000	2.741.332.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		458.569.112.981	458.969.112.981
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		56.445.099	56.445.099
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		96.709.591.725	96.836.842.472
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.299.313.875.724)	(3.240.326.644.959)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(3.266.949.539.825)	(2.131.503.355.907)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		967.635.664.101	(1.108.823.289.052)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.746.023.249	36.512.532.637
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**15.411.757.819.043**	**15.249.857.036.221**

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN
Người lập biểu

LÊ THỊ THU TRANG
Kế toán trưởng

LÊ VIẾT HẢI
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1.1	6.425.200.748.471	7.542.214.414.041
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1.2	4.355.826.317	5.117.833.195
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1.3	6.420.844.922.154	7.537.096.580.846
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	6.063.289.790.982	7.293.009.825.276
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**357.555.131.172**	**244.086.755.570**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	244.659.048.005	74.274.693.895
7. Chi phí tài chính	22	6.4	407.663.872.217	559.457.321.904
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*404.156.249.744*	*557.095.371.780*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	6.5	(26.447.830.409)	*(37.876.217.593)*
9. Chi phí bán hàng	25	6.6.1	36.187.206.813	38.746.415.801
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6.2	(266.891.075.289)	757.700.729.472
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**398.806.345.027**	**(1.075.419.235.305)**
12. Thu nhập khác	31	6.7	635.840.175.276	53.027.033.303
13. Chi phí khác	32	6.8	25.294.997.286	57.424.590.224
14. Lợi nhuận khác	**40**		**610.545.177.990**	**(4.397.556.921)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1.009.351.523.017**	**(1.079.816.792.226)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9.1	13.745.134.129	7.545.441.521
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.12	32.643.906.282	27.975.288.521
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**962.962.482.606**	**(1.115.337.522.268)**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		959.786.100.623	(1.110.747.492.552)
Cổ đông không kiểm soát	62		3.176.381.983	(4.590.029.716)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	6.13	**3.089**	**(4.052)**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	6.13	**3.089**	**(4.052)**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN	**LÊ THỊ THU TRANG**	**LÊ VIẾT HẢI**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**1.009.351.523.017**	**(1.079.816.792.226)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	163.603.969.383	241.775.824.509
- Các khoản dự phòng	03	(554.717.537.785)	412.928.837.986
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	16.357.690	178.601.329
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(742.657.283.906)	(3.778.002.965)
- Chi phí lãi vay	06	404.156.249.744	557.095.371.780
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**279.753.278.143**	**128.383.840.413**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	876.491.770.466	2.044.659.746.432
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10	(63.154.730.714)	(74.989.354.377)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi	11	(432.073.547.877)	(585.406.557.146)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12	67.898.899.413	153.344.548.584
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(421.887.715.480)	(548.791.535.045)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.295.686.353)	(3.386.162.841)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	63.311.670	(1.394.917.336)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**299.795.579.268**	**1.112.419.608.684**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(193.584.210.680)	(8.098.003.941)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	204.258.591.380	43.366.034.888
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(126.513.060.985)	(51.170.419.344)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	58.228.160.616	154.736.111.733
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.153.907.732)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	74.402.520.000	33.170.497.349
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.029.487.178	3.561.206.568
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**28.667.579.777**	**175.565.427.253**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	23.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	2.625.776.420.452	3.295.260.763.168
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.073.904.487.629)	(4.709.057.152.612)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(711.102.864)	(711.102.864)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(4.201.838.112)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(448.839.170.041)**	**(1.395.709.330.420)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**	**(120.376.010.996)**	**(107.724.294.483)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**388.531.074.373**	**496.252.581.750**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	2.333.363	2.787.106
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**268.157.396.740**	**388.531.074.373**

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN	**LÊ THỊ THU TRANG**	**LÊ VIỆT HẢI**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Thành lập

Công Ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa 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 cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 08 tháng 08 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023 là 2.741.332.700.000 VND và ngày 31/12/2024 là 3.472.132.700.000 VND.

Trụ sở chính: Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là HBC theo Giấy phép niêm yết số 80/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006.

Tại ngày 26 tháng 07 năm 2024, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cổ phiếu HBC rơi vào trường hợp hủy niêm yết bắt buộc. Theo thông báo số 1463/TB-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09 tháng 08 năm 2024 thông báo ngày hủy niêm yết có hiệu lực ngày 06/09/2024, chuyển sàn giao dịch từ HOSE sang Upcom.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty và các Công ty con 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 và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

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 Công ty là hơn 12 tháng.

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

1.5 Đặc điểm hoạt động trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Theo Quyết định thanh lý tài sản số 132/2024/QĐ-HBC ngày 19/06/2024 của Hội đồng quản trị Tập đoàn về việc thanh lý tài sản và đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng tài sản với giá chuyển nhượng tài sản là 587.617.542.532 VND (chưa bao gồm VAT), giá trị tài sản 566.843.925.010 VND.

Theo Nghị quyết số 14.1/2024/NQ-HĐQT.HBC ngày 18 tháng 06 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 50/2024/HĐ-HBC-AVA để chuyển nhượng 32,31% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt cho ông Mai Đình Chí Quốc với tổng giá trị là 29.340.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 14.2/2024/NQ-HĐQT.HBC ngày 18 tháng 06 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 49/2024/HĐ-HBC-JHE để chuyển nhượng 47,82% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình cho ông Phạm Diệu với tổng giá trị là 38.326.772.000 VND.

Theo Nghị quyết số 04.1/2024/NQ-HĐQT.HBC ngày 24 tháng 03 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2024/HBC-TDP để chuyển nhượng 100% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec cho ông Lê Quang Hồng Dũng và bà Hồ Hoài Phương, ông Phan Ngọc Thọ với tổng giá trị là 105.000.000.000 VND.

Tập đoàn góp vốn theo Nghị quyết số 21.2/2024/NQ-HĐQT.HBC ngày 01 tháng 08 năm 2024 của Hội đồng quản trị thông qua việc thành lập Công ty CP Thương mại và Đầu tư Pax với vốn điều lệ 10 tỷ VND, trong đó Tập đoàn góp 9,8 tỷ VND (chiếm 98% vốn điều lệ).

Theo Nghị quyết số 15/2024/NQ-HĐQT.HBC ngày 19 tháng 06 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ của Tập đoàn và đã hoàn thành việc hoán đổi vào ngày 29/06/2024.

1.6 Áp dụng giả định về hoạt động liên tục

Tại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế là 2.299.313.875.724 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 3.240.326.644.959 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 vẫn được Ban Tổng Giám đốc lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục vì các lý do sau:

(i) Tập đoàn phát hành thêm cổ phiếu để thanh toán nợ:

Ngày 29/06/2024, Tập đoàn đã công bố thông tin kết quả đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với tổng số lượng 73.080.000 cổ phiếu, giúp việc tăng vốn điều lệ thêm 730.800.000.000 VND.

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

Trong năm nay, chiến lược kinh doanh của Tập đoàn là tiếp tục đẩy mạnh mở rộng thị trường trong và ngoài nước. Tại Hoa Kỳ, Tập đoàn đã khởi công dự án The Grove Apartments tại California vào tháng 4/2024. Ngoài các dự án tiềm năng mà Tập đoàn đang tham gia ở nhiều quốc gia, sắp tới đây Tập đoàn sẽ triển khai thi công 2 dự án hạ tầng lớn ở Campuchia trong năm 2025.

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, Hà Nội, Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Bắc Giang, Quảng Nam, Đà Nẵng, Bình Thuận, 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.

(iii) 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

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

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.8 Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.330 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.163 nhân viên)

1.9 Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn có Văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc tại địa chỉ: Tầng 20, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Danh sách các Công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 08 Công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động
Công ty CP Nhà Hòa Bình	Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản	99,96%	99,96%	Đang hoạt động
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	97,97%	97,97%	Đang hoạt động
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	74,58%	74,58%	Đang hoạt động
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%	Đang hoạt động
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%	Trước hoạt động
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 và công nghệ	100,00%	100,00%	Đang hoạt động

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động
Công ty TNHH 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%	Đang hoạt động
Đầu tư vốn vào Công ty Cổ Phần Thương Mại Và Đầu Tư Pax	Cho thuê, quản lý tòa nhà văn phòng	98,59%	98,59%	Đang hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 14 Công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động
Công ty CP Bất động sản Okamura Sanyo	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	50,55%	50,57%	Đang hoạt động
Công ty TNHH MTV Pax Sky Sài Gòn	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	99,96%	100,00%	Đang hoạt động
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất và xây dựng nhà các loại	99,74%	99,79%	Đang hoạt động
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	99,32%	99,58%	Đang hoạt động
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	99,74%	100,00%	Đang hoạt động
Công ty CP Tiến Phát Tân Thuận	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	99,24%	99,49%	Đang hoạt động
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Kinh doanh bất động sản	99,74%	100,00%	Đang hoạt động
Công ty CP Interhouse LA	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	97,59%	99,62%	Đang hoạt động

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động
Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí hàng nội thất, xúc tiến thương mại, đại lý ký gửi hàng hóa, dịch vụ quảng cáo, lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất	86,73%	88,53%	Đang hoạt động
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	97,53%	99,55%	Đang hoạt động
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Đầu tư xây dựng Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	93,90%	95,84%	Ngưng hoạt động
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Xây dựng nhà các loại, hoàn thiện công trình xây dựng, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản	97,97%	100,00%	Ngưng hoạt động
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	97,30%	99,31%	Đang hoạt động
Công ty TNHH MTV HBIS	Cung cấp dịch vụ nhà hàng và ăn uống lưu động	97,97%	100,00%	Đang hoạt động

Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn:

Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec cho ông Lê Quang Hồng Dũng và bà Hồ Hoài Phương, ông Phan Ngọc Thọ với tổng giá trị là 105.000.000.000 VND.

Tập đoàn đã chuyển nhượng 32,31% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt cho ông Mai Đình Chí Quốc với tổng giá trị là 29.340.000.000 VND.

Tập đoàn đã chuyển nhượng 47,82% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình cho ông Phạm Diệu với tổng giá trị là 38.326.772.000 VND.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được 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 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (gọi tắt là "Thông tư số 200/2014/TT-BTC"), Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam, kế toán quy đổi các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính theo nguyên tắc sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ;
- Vốn chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi nhuận, cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng đồng ngoại tệ ra Việt Nam Đồng được ghi nhận trên chỉ tiêu "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc phần vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán.

4.2 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng nơi công ty mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng nơi công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.3 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).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Trường hợp công ty mẹ thoái một phần vốn và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con: Khoản lãi, lỗ ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm.

4.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước và lợi thế thương mại;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính dự phòng phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

4.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn 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, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.6 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý 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 hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

4.7 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm tài chính, Tập đoàn thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Tập đoàn điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Tập đoàn xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong năm, Tập đoàn loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Tập đoàn trước khi xác định phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó, Tập đoàn điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

4.8 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi 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.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đối với vật tư, hàng hóa cho hoạt động sản xuất, thương mại và phương pháp nhập trước xuất trước đối với các vật tư phục vụ hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Đối với hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản: 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 năm.
- Đối với hoạt động sản xuất, cung ứng dịch vụ khác: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm, dịch vụ chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Nhập trước xuất trước.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: 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 năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

4.10 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 năm.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 16
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị văn phòng	05 - 08

4.11 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Số năm
Phần mềm máy tính	03 - 20
Tài sản cố định vô hình khác	03 - 05

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

4.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	03 - 50

4.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.14 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

4.15 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm:

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 đến 24 tháng.

Phí bảo lãnh ngân hàng bao gồm các khoản phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh thanh toán, bảo lãnh bảo hành công trình... với ngân hàng, được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hợp đồng bảo lãnh.

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.

4.16 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán 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.

- 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.

4.17 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí xây dựng phải trả thầu phụ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

4.18 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

4.19 Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương vào chi phí là 2%.

4.20 Các khoản vay và chi phí đi vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

4.21 Trái phiếu phát hành

Tập đoàn phát hành trái phiếu thường với giá phát hành bằng với mệnh giá cho mục đích vay dài 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.

4.22 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.
Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

Dự phòng bảo hành công trình

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính. Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

4.23 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước như tương ứng với số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

4.24 Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận 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 cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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 của Tập đoàn cũng như các qui 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

Việc phân phối lợi nhuận 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 của Tập đoàn.

4.25 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, 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 bán hàng hóa

(a) 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;
(b) Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
(d) Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

(a) 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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
(b) Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

- 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 Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

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, 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

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.

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng

Trường hợp cho thuê đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp có nhận trước tiền cho thuê của nhiều năm thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Khi giao dịch thỏa mãn quy định về hợp đồng cho thuê tài sản không hủy ngang của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 - Thuê tài sản thì Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

4.26 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

Các khoản chiết khấu thương mại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

4.27 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ xây dựng cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

4.28 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

4.29 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai (do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.
Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Chính sách ưu đãi thuế

Tập đoàn được hưởng ưu đãi thuế TNDN cho thu nhập chịu thuế phát sinh tại các dự án điện năng lượng mặt trời của các công ty con: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình và Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình. Theo đó, các dự án được áp dụng thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong thời gian 15 năm, miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Trong năm, các dự án đang trong thời gian được miễn thuế TNDN.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

4.30 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4.31 Các 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 hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Các cá nhân/ Công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty CP 479 Hòa Bình	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Thành Ngân	Việt Nam	Công ty liên kết
Ông Lê Viết Hải	Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
Bà Bùi Ngọc Mai	Việt Nam	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Hòa	Việt Nam	Con Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Hiếu	Việt Nam	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Tường Bảo	Việt Nam	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Lê Văn Nam	Việt Nam	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 1/06/2023)
Bà Vũ Thị Hòa	Việt Nam	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Nguyễn Thị Lượt	Việt Nam	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm 30/04/2024
Ông Nguyễn Hùng Cường	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm 21/09/2024
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Văn Thanh	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Viên	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm 01/05/2024 và miễn nhiệm 01/03/2025
Ông Nguyễn Kinh Luân	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm 01/11/2024
Ông Huỳnh Tấn Quốc	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm 01/03/2025
Bà Nguyễn Kim Loan	Việt Nam	Giám đốc tài chính tái bổ nhiệm 02/08/2024
Bà Lê Thị Thu Trang	Việt Nam	Kế toán trưởng bổ nhiệm 01/11/2024
Bà Phan Thị Cẩm Hằng	Việt Nam	Kế toán trưởng bổ nhiệm 01/07/2024 và miễn nhiệm 01/11/2024
Bà Lê Thị Phương Uyên	Việt Nam	Kế toán trưởng miễn nhiệm 30/06/2024

4.32 Thông tin bộ phận

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

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 nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	1.682.392.299	653.948.803
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	259.975.004.441	299.059.154.874
Các khoản tương đương tiền	6.500.000.000	88.817.970.696
	268.157.396.740	**388.531.074.373**

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên liên quan	-	**17.006.295.992**
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	-	16.650.284.872
Công ty CP 479 Hòa Bình	-	356.011.120
Bên khác	**6.851.546.665.935**	**7.215.683.962.979**
Công ty CP Máy Xây dựng Matec	79.550.010.815	-
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	346.793.401.225	338.023.023.966
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	224.463.119.282	310.178.119.282
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	284.591.967.072	293.934.434.420
Công ty CP Vinhomes	177.184.539.798	239.476.458.425
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	240.202.628.075	376.394.808.738
Công ty TNHH Thành phố Aqua	171.107.561.174	174.996.338.301
Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Phú Lộc	100.489.487.818	192.305.130.522
Công ty CP Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	68.160.659.037	68.160.659.037
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	144.089.515.115	140.214.242.649
Công ty CP Bất động sản tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	122.429.651.632	190.223.075.940
Công ty TNHH Carava Resort	77.905.132.171	138.227.360.767
Các Khách hàng khác	4.814.578.992.721	4.753.550.310.932
Cộng	**6.851.546.665.935**	**7.232.690.258.971**
Dự phòng phải thu khó đòi	(924.003.298.456)	(1.275.964.012.448)
Giá trị thuần	**5.927.543.367.479**	**5.956.726.246.523**

Các khoản Phải thu của khách hàng đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 5.24).

Chi tiết dự phòng phải thu khách hàng	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	74.330.350.909	153.893.944.255
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	543.707.190	31.036.331.175
Công ty Cổ phần Công viên Sài Gòn Silicon	129.030.269.163	118.195.034.429
Các Khách hàng khác	720.098.971.194	972.838.702.589
	924.003.298.456	**1.275.964.012.448**

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên liên quan	**4.295.714.316**	**34.288.228.721**
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	-	21.521.220.215
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	-	8.471.294.190
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	4.295.714.316	4.295.714.316
Bên khác	**1.144.817.209.623**	**1.051.402.783.306**
Công ty CP BM Windows	2.997.055.456	57.845.394.972
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	13.694.817.215	-
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	24.972.074.777	-
Công ty CP Xây dựng Lương Bình	-	60.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Sản xuất Mỹ Khang	19.281.388.212	16.454.825.367
Công ty Luật TNHH ALB & Partners	109.269.356.877	81.569.356.877
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	62.688.478.471
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng VinTech	56.123.049.028	-
Công ty TNHH Bê Tông Và Xây Dựng Minh Đức	19.141.886.051	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Greenhouse Group	45.210.910.907	
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	105.324.873.301	109.879.740.554
Trả trước ngắn hạn khác	748.801.797.799	662.964.987.065
	1.149.112.923.939	**1.085.691.012.027**
Dự phòng các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	(116.934.484.406)	(108.050.910.417)
Giá trị thuần	**1.032.178.439.533**	**977.640.101.610**

Chi tiết dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	105.324.873.301	105.324.873.301
Trả trước ngắn hạn khác	11.609.611.105	2.726.037.116
Cộng	**116.934.484.406**	**108.050.910.417**

5.4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	208.377.456.034	342.587.177.616
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	95.012.446.228	193.653.920.518
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124.490.373.682	124.490.373.682
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư	84.464.960.983	117.341.148.812
Công ty CP Quốc Lộc Phát	205.273.853.777	99.171.630.796
Các Khách hàng khác	1.542.596.071.555	2.205.505.525.822
	2.260.215.162.259	**3.082.749.777.246**
Dự phòng phải thu khó đòi	(456.003.862.786)	(520.621.828.965)
Giá trị thuần	**1.804.211.299.473**	**2.562.127.948.281**

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 ngắn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 5.24).

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi tiết dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124.490.373.682	124.490.373.682
Các Khách hàng khác	331.513.489.104	396.131.455.283
	456.003.862.786	**520.621.828.965**

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên liên quan	**1.789.890.000**	**1.789.890.000**
Ông Võ Minh Hoàng	1.789.890.000	1.789.890.000
Bên khác	**255.400.679.857**	**65.202.254.281**
Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới	36.437.313.395	36.437.313.395
Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Bất động sản Sài Gòn	18.000.000.000	18.000.000.000
Các đối tượng khác	200.963.366.462	10.764.940.886
	257.190.569.857	**66.992.144.281**
Dự phòng phải thu khó đòi	(45.617.562.314)	(45.217.562.294)
Giá trị thuần	**211.573.007.543**	**21.774.581.987**

Các khoản cho vay ngắn hạn còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được thực hiện theo các hợp đồng vay tín chấp, thời hạn cho vay không quá 12 tháng, với lãi suất vay từ 8%/năm đến 11%/năm.

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi tiết dự phòng các khoản cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới	36.437.313.395	36.437.313.395
Các đối tượng khác	9.180.248.919	8.780.248.899
	45.617.562.314	**45.217.562.294**

5.6 Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	570.929.275.562	(82.266.753.480)	545.053.250.912	(197.101.518.447)
- Thực hiện thỏa thuận về phát hành cổ phiếu cho đối tác (i)	99.500.000.000	-	99.500.000.000	-
- Để mua cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Pax International (ii)	138.451.358.600	-	138.451.358.600	-
- Tạm ứng chi phí vật tư, hàng hóa công trình và công tác phí	332.977.916.962	(82.266.753.480)	307.101.892.312	(197.101.518.447)
Tạm ứng cho Chủ tịch Hội đồng quản trị (iii)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ	385.302.200.000	(205.147.652.851)	384.545.138.793	(205.147.652.851)
Cho mượn nguồn lực sản xuất	483.233.833.722	-	340.554.155.578	-
Phải thu từ hoạt động thanh lý tài sản (iv)	290.788.401.334	-	-	-
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư (v)	39.637.315.070	-	13.000.000.000	-
Phải thu từ hoạt động bán các khoản phải thu (vi)	74.554.981.799	-	-	-
Lãi chậm thanh toán	152.183.019.148	(39.262.940.435)	115.822.558.428	(63.793.586.179)
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	4.533.254.563	-	11.416.636.558	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2.694.833.301	-	2.694.833.301	-
Phải thu khác từ nhân viên	21.309.790.850	-	26.588.980.497	-
Các khoản ký quỹ	30.111.870.611	-	24.608.281.936	-
Phải thu khác	216.133.715.085	(27.839.003.155)	93.925.914.071	(59.828.260.598)
	2.391.412.491.045	**(354.516.349.921)**	**1.678.209.750.074**	**(525.871.018.075)**
Dài hạn				
Tạm ứng cho nhân viên (vii)	125.326.938.188	-	266.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ	129.810.321.093	-	77.739.110.442	(10.700.000)
Phải thu khác	967.757.741		37.450.776.749	(771.804.079)
	256.105.017.022	**-**	**381.189.887.191**	**(782.504.079)**

(i) Khoản tạm ứng cho nhân viên trong năm 2022 số tiền 99,5 tỷ VND để có 5 triệu cổ phiếu HBC nhằm đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận phát hành cổ phiếu giữa Sanei Architectuce Planning Co., Ltd với Công ty. Sau khi thực hiện xong thỏa thuận với Sanei Architectuce Planning Co., Ltd, Công ty giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị xem xét, theo dõi giá cổ phiếu và quyết định thời điểm bán 5 triệu cổ phiếu để hoàn ứng cho Công ty, được Hội đồng quản trị thông qua tại Biên bản họp Hội đồng quản trị số 11/2023/BB-HĐQT. HBC và Nghị quyết số 30.1/2023/NQ-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 05 năm 2023.

(ii) Khoản tạm ứng cho nhân viên trong năm 2022 số tiền 138,45 tỷ VND để mua lại toàn bộ cổ phần của Chủ tịch Hội đồng quản trị tại Công ty CP Đầu tư Pax International theo vốn thực góp được xác nhận (vốn thực góp được xác nhận là 138.451.358.600 VND), được Hội đồng quản trị thông qua tại Biên bản họp Hội đồng quản trị số 11/2023/BB-HĐQT. HBC và Nghị quyết số 30.3/2023/NQ-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 05 năm 2023.

(iii) Khoản tạm ứng cho Chủ tịch Hội đồng quản trị số tiền 120 tỷ VND để nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng của lô đất có diện tích 7.218,6 m2 tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20 tháng 05 năm 2023, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết 30.2/2023/NQ-HĐQT.HBC về việc chấp thuận các hợp đồng và giao dịch giữa Tập đoàn và người có liên quan của Tập đoàn bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tập đoàn với ông Lê Viết Hải và bà Bùi Ngọc Mai, cụ thể: diện tích chuyển nhượng: 7.218,6 m2; giá chuyển nhượng 120 tỷ VND; và giao cho Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thực hiện các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan của Tập đoàn theo quy định, tiến hành thủ tục hành chính với cơ quan có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn việc chuyển mục đích sử dụng đất, định giá lại quyền sử dụng đất sau khi chuyển đổi mục đích, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính. Hiện nay, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên. Quyền sử dụng lô đất này đang được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 06/2020/101285/HĐTC ngày 29 tháng 10 năm 2020 (Thuyết minh 5.24).

(iv) Khoản phải thu Công Ty Cổ Phần Máy Xây Dựng Matec theo hợp đồng mua bán máy móc thiết bị xây dựng số 166/2024/HBC-MATEC ngày 19/06/2024 với số tiền 496.149.766.182 VND và phụ lục số 1 - danh mục máy móc thiết bị thời hạn thanh toán sẽ được chia thành 7 đợt. Đợt 1 thời gian thanh toán chậm nhất vào ngày 21/06/2024 và sau 3 tháng kể từ đợt thanh toán trước đó sẽ là đợt thanh toán cần phải thanh toán tiếp theo.

(v) Khoản phải thu ông Phạm Diệu theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 49/2024/HĐ-HBC.JHE ngày 25/06/2024 với số tiền 38.326.772.000 VND.

(vi) 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 156.426.087.786 VND, giá trị khoản nợ gốc được bán 173.040.566.692 VND.

(vii) Khoản tạm ứng cho nhân viên trong năm 2022 số tiền 266 tỷ VND để giải chấp 45 triệu cổ phiếu (làm tròn) của gia đình Chủ tịch Hội đồng quản trị tại một số Tập đoàn chứng khoán. Sau đó, thế chấp lại số cổ phiếu này vào Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MSB) làm tài sản đảm bảo cho việc cấp bảo lãnh thanh toán đối với các gói trái phiếu phát hành. Số tiền tạm ứng sẽ được hoàn trả lại Tập đoàn khi Tập đoàn hoàn trả lại cho gia đình Chủ tịch Hội đồng quản trị số cổ phiếu đang thế chấp tại Ngân hàng MSB. Tiền lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 266 tỷ VND sẽ được bù trừ với tiền lãi phát sinh từ việc mượn cổ phiếu, được Hội đồng quản trị thông qua tại Biên bản họp Hội đồng quản trị số 11/2023/BB-HĐQT.HBC và Nghị quyết số 30.4/2023/NQ-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 05 năm 2023.

Phải thu khác chi tiết theo đối tượng như sau:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	**621.554.226.039**	**(12.600.000.000)**	**808.100.934.168**	**(50.243.460.214)**
Ông Lê Viết Hải và Bà Bùi Ngọc Mai	120.027.360.000	-	120.000.000.000	-
Bà Phạm Thị Quốc Hương (*)	386.385.063.700	(12.600.000.000)	527.058.125.512	(12.600.000.000)
Quản lí chủ chốt	-	-	21.158.283.442	(2.765.183.677)
Công ty CP Cơ khí Nhôm kính Anh Việt	-	-	10.941.863.645	-
Công ty CP Trang trí nội thất Onwa Tech	1.944.918.073	-	1.940.418.073	-
Công ty CP 479 Hòa Bình	2.498.684.358	-	2.143.379.760	-
Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	-	-	765.730.255	-
Ông Lê Viết Hòa	14.436.836.013	-	19.326.836.013	-
Ông Võ Minh Hoàng	-	-	46.715.010.833	(34.828.276.537)
Ông Lê Hoàng Tiến	93.011.363.895	-	52.801.286.635	-
Ông Lê Viết Hà	3.250.000.000	-	5.250.000.000	(50.000.000)
Bên khác	**2.025.963.282.028**	**(341.916.349.921)**	**1.251.298.703.097**	**(476.410.061.940)**
Công ty CP Tập đoàn FLC	29.527.426.000	-	29.527.426.000	(7.044.813.763)
Công ty CP Cơ khí Nhôm kính Anh Việt	22.332.104.466	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	1.307.154.614			
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	295.826.436.724	-	-	-
Các đối tượng khác	1.676.970.160.224	(341.916.349.921)	1.221.771.277.097	(469.365.248.177)
	2.647.517.508.067	**(354.516.349.921)**	**2.059.399.637.265**	**(526.653.522.154)**

(*) Ông Lê Viết Hải và Bà Bùi Ngọc Mai thỏa thuận bảo lãnh bằng tài sản bảo đảm giá trị là 524,38 tỷ VND cho các khoản tạm ứng có tổng giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 363,28 tỷ VND theo thỏa thuận bảo lãnh. Đến thời điểm hiện tại, Công ty cũng đã đánh giá khả năng có thể thu hồi của các khoản tạm ứng này.

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm như sau:		
Số dư đầu năm	2.476.507.836.278	2.059.045.843.198
Trích lập dự phòng trong năm	204.689.410.044	689.481.735.192
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(784.121.688.439)	(272.019.632.112)
Sử dụng dự phòng bù đắp tổn thất hoặc xử lý nợ trong năm	-	(110.000)
Số dư cuối năm	**1.897.075.557.883**	**2.476.507.836.278**

5.8 Nợ quá hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	182.636.665.903	6.849.023.895	175.787.642.008	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	121.888.827.177	1.861.295.985	120.027.531.192	-
Công ty CP Xây dựng và Quản lý nhà An Trung Phát	71.124.662.057	283.833.000	70.840.829.057	-
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị	129.828.770.259	746.434.492	95.250.602.766	-
Công ty CP Tập đoàn TMS	112.472.954.437	-	112.472.954.437	-
Các đối tượng khác	1.804.742.542.261	515.878.276.840	2.690.476.314.022	788.348.037.204
	2.422.694.422.094	**525.618.864.212**	**3.264.855.873.482**	**788.348.037.204**

Các khoản nợ xấu nêu trên đã được Tập đoàn trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ. 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn ghi nhận như là tài sản trên Bảng cân đối kế toán riêng 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.

5.9 Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	691.195.478.041	-	559.414.866.045	-
Công cụ, dụng cụ	18.654.722.959	(34.586.144)	17.696.284.062	(34.586.144)
Chi phí SX, KD dở dang	1.350.508.389.943	(16.850.447.719)	1.632.770.957.892	(32.714.898.589)
- Bất động sản (i)	806.331.368.821		*1.109.676.226.781*	
- Xây lắp	361.263.423.559	*(15.970.716.277)*	*399.446.058.847*	*(32.178.969.586)*
- Phát triển khu công nghiệp	121.790.535.735	-	*91.712.558.171*	-
- Khác	61.123.061.828	*(879.731.442)*	*31.936.114.093*	*(535.929.003)*
Thành phẩm	26.162.572.076	(21.966.775.160)	24.939.626.598	(21.966.775.160)
Hàng hoá	310.006.594.818	(723.113.389)	98.551.292.526	(723.113.389)
Hàng gửi bán	174.419.843	-	174.419.843	-
	2.396.702.177.680	**(39.574.922.412)**	**2.333.547.446.966**	**(55.439.373.282)**

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence) tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh	156.201.415.402	153.352.371.546
Dự án cao ốc thương mại dịch vụ và căn hộ Ascent Lakeside Tower tại Đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	11.611.796.378	368.274.243.022
Dự án nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Ascent Plaza tại số 375-377, Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	629.454.904.281	487.578.583.936
Các dự án khác	9.063.252.760	100.471.028.277
	806.331.368.821	**1.109.676.226.781**

5.10 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Xây dựng cơ bản dở dang				
Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình (i)	37.455.839.317	-	37.455.839.317	-
Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	5.583.015.779	-	5.583.015.779	-
Lắp đặt thiết bị	235.869.180		2.217.404.000	
Khác	4.886.304.000	-	1.269.573.518	-
	48.161.028.276	**-**	**46.525.832.614**	**-**

(i) Dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình được Ban quản lý dự án Khu công nghệ cao Thành phố 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 dược. 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. Hiện dự án đã hoàn thành thủ tục thuê đất và nộp tiền thuê đất trong Khu công nghệ cao và đã đầu tư hạng mục khu ươm tạo.

5.11 Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	**15.675.228.907**	**15.982.341.307**
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	593.994.887	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.934.110.251	3.881.447.318
Phí bảo lãnh ngân hàng	2.281.669.704	-
Phần mềm	-	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.865.454.065	12.100.893.989
Chi phí trả trước dài hạn	**185.431.288.136**	**253.023.075.149**
Công cụ dụng cụ xuất dùng	13.007.056.592	21.403.746.823
Tiền thuê đất (*)	55.178.679.019	84.543.589.867
Chi phí môi giới	79.690.044.929	94.780.877.506
Phí bảo lãnh ngân hàng	4.379.392.514	9.662.770.079
Chi phí mua bảo hiểm	2.799.589.172	-
Phí cải tạo và sửa chữa	6.973.460.386	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	23.403.065.524	42.632.090.874
	201.106.517.043	**269.005.416.456**

(*) Trong đó: Tiền thuê lô đất có diện tích 24.512 m2 tại Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê 50 năm (đến ngày 03 tháng 02 năm 2066) để thực hiện dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình là 51.477.360.182 VND (Thuyết minh 5.10).

5.12 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	58.580.037.991	1.902.293.633.630	74.919.951.709	21.041.107.767	**2.056.834.731.097**
Mua trong năm	*184.500.000*	*191.068.410.680*	*2.608.800.000*	-	**193.861.710.680**
Tăng khác	-	*58.000.000*	-	-	**58.000.000**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(582.863.398.081)*	*(1.705.549.940)*	*(2.735.408.059)*	**(587.304.356.080)**
Giảm khác	*(27.978.350.440)*	*(2.158.177.274)*	*(367.920.000)*	*(34.910.000)*	**(30.539.357.714)**
Số dư cuối năm	30.786.187.551	1.508.398.468.955	75.455.281.769	18.270.789.708	**1.632.910.727.983**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	21.970.822.369	1.296.340.745.231	64.599.663.834	19.724.705.857	**1.402.635.937.290**
Khấu hao trong năm	*1.134.574.233*	*147.055.117.060*	*10.862.932.105*	*700.512.370*	**159.753.135.768**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(518.956.409.607)*	*(1.051.449.103)*	*(2.735.408.059)*	**(522.743.266.769)**
Giảm khác	*(10.605.201.848)*	*(1.023.603.355)*	*(363.701.250)*	*(34.910.000)*	**(12.027.416.453)**
Số dư cuối năm	12.500.194.754	923.415.849.329	74.047.445.586	17.654.900.168	**1.027.618.389.836**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	36.609.215.622	605.952.888.399	10.320.287.876	1.316.401.911	**654.198.793.807**
Số dư cuối năm	18.285.992.797	584.982.619.626	1.407.836.184	615.889.541	**605.292.338.147**

Giá trị TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 120.921.730.831 VND, (tại ngày 31/12/2023 là 230.807.360.690 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 389.642.235.182 VND, (tại ngày 31/12/2023 là 360.988.436.307 VND).

Trong năm, Công ty có thanh lý tài sản cố định hữu hình theo Quyết định thanh lý tài sản số 132/2024/QĐ-HBC ngày 19/06/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thanh lý tài sản và đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng tài sản với giá chuyển nhượng tài sản là 635.146.262.741 VND (chưa bao gồm VAT), giá trị tài sản 589.685.368.049 VND.

Các tài sản thanh lý này không thuộc tài sản đang thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty.

5.13 Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính của Tập đoàn là Hệ thống điện mặt trời đang thuê tài chính của Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có nguyên giá là 7.542.000.000 VND, hao mòn lũy kế là 3.205.350.000 VND, khấu hao trong năm là 754.200.000 VND.

5.14 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm quản lý VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	42.297.185.783	37.296.640.728	1.216.005.358	**80.809.831.869**
Giảm khác	-	*(701.100.000)*	-	**(701.100.000)**
Số dư cuối năm	42.297.185.783	36.595.540.728	1.216.005.358	**80.108.731.869**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	25.559.102.898	1.216.005.358	**26.775.108.256**
Khấu hao trong năm	-	*3.096.633.615*	-	**3.096.633.615**
Giảm khác	-	*(198.110.116)*	-	**(198.110.116)**
Số dư cuối năm	-	28.457.626.397	1.216.005.358	**29.673.631.755**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	42.297.185.783	11.737.537.830	-	**54.034.723.613**
Số dư cuối năm	42.297.185.783	8.137.914.331	-	**50.435.100.114**

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã thế chấp, cầm cố để đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 39.790.252.840 VND (tại ngày 31/12/2023 là 39.790.252.840 VND).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 21.229.112.966 VND, (tại ngày 31/12/2023 là 20.142.757.086 VND).

5.15 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn là các nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư có nguyên giá là 167.838.199.332 VND, hao mòn lũy kế là 3.909.929.917 VND, khấu hao trong năm là 647.884.260 VND. 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 5.24).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. 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 kế toán.

5.16 Lợi thế thương mại

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Nguyên giá đầu năm	**61.896.518.318**	**61.896.518.318**
Giá trị tăng trong năm	-	-
Phân bổ năm trước	48.231.670.552	41.245.475.468
Phân bổ trong năm	*1.410.392.347*	*6.986.195.084*
Giá trị còn lại cuối năm	**12.254.455.420**	**13.664.847.766**

5.17 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**14.116.633.715**	**14.116.633.715**	**15.705.823.005**	**15.705.823.005**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	14.116.633.715	14.116.633.715	15.705.823.005	15.705.823.005
Dài hạn	**2.144.185.871**	**2.144.185.871**	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn	144.185.871	144.185.871	-	-
- Trái phiếu (ii)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
	16.260.819.586	**16.260.819.586**	**17.705.823.005**	**17.705.823.005**

(i): Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có khoản tiền gửi kỳ hạn 12 tháng đang được gửi tại Ngân hàng thương mại với lãi suất 2,8%/năm đến 6,4 %/năm. Khoản tiền gửi này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản trái phiếu do Tập đoàn phát hành (Thuyết minh 5.24).

(ii): Đây là khoản đầu tư trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn 10 năm (đáo hạn vào năm 2028) và hưởng lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng 0,8%/năm.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024			01/01/2024		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
			VND			VND
- Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP 479 Hòa Bình (1)	35,25%	35,25%	86.662.722.481	49,25%	49,25%	91.892.028.026
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	-	-	-	47,82%	47,82%	12.080.127.700
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	-	-	-	49,10%	49,10%	8.960.480.765
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech (2)	25,53%	25,64%	3.893.294.116	25,53%	25,64%	4.032.677.756
Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân (3)	28,30%	28,31%	185.843.477.749	28,30%	28,31%	193.190.614.617
			276.399.494.346			**310.155.928.864**

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	21.405.000.000	-	Chưa xác định	21.405.000.000	(5.312.299.420)	Chưa xác định
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	13.637.400.000	(13.635.758.080)	Chưa xác định	13.637.400.000	(12.750.844.499)	Chưa xác định
Công ty CP Jesco Asia	4.185.000.000	(454.614.718)	Chưa xác định	4.185.000.000	-	Chưa xác định
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV Holding	1.200.000.000	-	Chưa xác định	1.200.000.000	-	Chưa xác định
	40.427.400.000	**(14.090.372.798)**	**-**	**40.427.400.000**	**(18.063.143.919)**	**-**

(*): Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Theo Nghị quyết số 04.1/2024/NQ-HĐQT.HBC ngày 24 tháng 03 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2024/HBC-TDP để chuyển nhượng 100% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec cho ông Lê Quang Hồng Dũng và bà Hồ Hoài Phương, ông Phan Ngọc Thọ với tổng giá trị là 105.000.000.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn đã được thanh toán hết số tiền chuyển nhượng.

Theo Nghị quyết số 14.1/2024/NQ-HĐQT.HBC ngày 18 tháng 06 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 50/2024/HĐ-HBC-AVA để chuyển nhượng 32,31% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt cho ông Mai Đình Chí Quốc với tổng giá trị là 29.340.000.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn đã được thanh toán hết số tiền chuyển nhượng.

Theo Nghị quyết số 14.2/2024/NQ-HĐQT.HBC ngày 18 tháng 06 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 49/2024/HĐ-HBC-JHE để chuyển nhượng 47,82% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình cho ông Phạm Diệu với tổng giá trị là 38.326.772.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn đã được thanh toán số tiền 19.163.386.000 VND.

(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 Bến Thủy, thành phố 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 7, Quận 3, 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.

Tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại 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.

(3) Công ty TNHH 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 Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Thành Ngân là kinh doanh bất động sản.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư khác của Tập đoàn tại 31/12/2024 như sau:

Công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào đơn vị khác					
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	Thành phố 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	Kiên Giang	10,24%	10,24%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty CP Jesco Asia	Thành phố Hồ Chí Minh	3,23%	3,23%	Đang hoạt động	Xây dựng
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV Holding	Thành phố Hồ Chí Minh	10,00%	10,00%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư

5.18 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan	**11.707.359.994**	**11.707.359.994**	**86.406.099.421**	**86.406.099.421**
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	-	-	39.432.000.845	39.432.000.845
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	-	-	35.266.738.582	35.266.738.582
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	11.707.359.994	11.707.359.994	11.707.359.994	11.707.359.994
Bên khác	**4.159.031.806.429**	**4.159.031.806.429**	**4.714.616.441.756**	**4.714.616.441.756**
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	36.538.762.720	36.538.762.720	-	-
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	46.892.438.068	46.892.438.068	-	-
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	39.842.624.314	39.842.624.314	-	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại SMC	-	-	104.785.668.724	104.785.668.724
Công ty CP Hawee Cơ Điện	-	-	100.717.893.646	100.717.893.646
Công ty CP Thép Povina	23.828.109.471	23.828.109.471	92.658.608.256	92.658.608.256
Công ty CP BM Windows	47.090.969.488	47.090.969.488	99.106.583.993	99.106.583.993
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình	53.078.529.024	53.078.529.024	90.555.998.712	90.555.998.712
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	43.448.820.323	43.448.820.323	81.233.047.008	81.233.047.008
Công ty CP Xây dựng Phú Thành	-	-	47.491.847.512	47.491.847.512
Công ty CP Thép và Vật tư Xây dựng	-	-	55.790.711.622	55.790.711.622
Công ty CP Cửa Sunspace	17.869.425.377	17.869.425.377	64.945.977.664	64.945.977.664
Công ty CP DV & KT Cơ điện lạnh R.E.E	50.707.184.793	50.707.184.793	-	-
Các người bán khác	3.799.734.942.851	3.799.734.942.851	3.977.330.104.619	3.977.330.104.619
	4.170.739.166.423	**4.170.739.166.423**	**4.801.022.541.177**	**4.801.022.541.177**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
5.19 Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Quốc Lộc Phát	12.668.550.721	59.770.996.318
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	84.002.893.647	112.163.831.535
Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Phú Lộc	10.377.163.951	170.155.943.842
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	10.377.163.951	50.075.588.504
Công ty TNHH Octava Novena Property	-	71.000.000.000
Công ty CP Capitaland - Hiền Đức	-	79.892.395.449
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	-	105.033.506.837
Công ty TNHH H9BC Investment	85.401.833.452	74.167.370.054
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	109.568.655.669	109.568.655.669
Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley	124.129.503.014	114.129.503.014
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	95.305.561.117	129.950.093.279
Công ty CP Thái - Holding	278.815.206.275	7.596.204.681
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	105.159.357.890	29.654.957.890
Các khách hàng khác	1.277.745.526.060	1.586.474.270.601
	2.273.229.916.723	**2.779.311.818.649**

5.20 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2024 VND	Số phải thu trong năm VND	Số đã thu/bù trừ trong năm VND	31/12/2024 VND
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	19.751.378	-	-	19.751.378
Thuế nhập khẩu	12.649.012	-	-	12.649.012
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.374.505.975	-	-	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	27.621.106	12.830.740	-	40.451.846
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.414.039	-	-	1.414.039
	4.435.941.510	**303.111.313**	-	**4.739.052.823**

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	197.902.161.251	157.508.776.672	134.860.563.269	220.550.374.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.300.522.320	13.745.134.129	7.010.672.540	13.034.983.909
Thuế thu nhập cá nhân	3.907.981.874	14.646.230.822	11.057.900.555	7.496.312.141
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	27.677.324	3.000.000	3.000.000	27.677.324
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	10.436.977.896	3.646.993.308	10.706.229.239	3.377.741.965
	218.575.320.665	**189.550.134.931**	**163.638.365.603**	**244.487.089.993**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho lĩnh vực kinh doanh hàng hóa dịch vụ xây dựng 8%, các lĩnh vực còn lại là 10%.

Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.21 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay	15.877.538.306	26.748.403.168
Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ	767.517.965.608	774.723.250.458
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	89.422.053.288	79.570.342.951
Chi phí khác	45.784.631.107	35.007.828.898
	918.602.188.309	**916.049.825.475**
Trong đó: Bên liên quan		
Ông Lê Viết Hòa	-	73.972.603
Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	-	61.612.175.180
Công ty CP Cơ khí Nhôm kính Anh Việt	-	7.828.078.464
Công ty CP Trang trí nội thất Onwa Tech	4.647.789.975	3.728.650.195
	4.647.789.975	**73.242.876.442**

		31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
5.22	**Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**		
	Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	35.216.877.725	44.800.390.678
		35.216.877.725	**44.800.390.678**

		31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
5.23	**Phải trả khác**		
	Ngắn hạn		
	Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	210.471.089.812	174.343.223.225
	Tài sản thừa chờ giải quyết	-	30.564.022
	Kinh phí công đoàn	10.412.734.806	7.543.202.639
	Bảo hiểm xã hội	47.713.804.918	40.593.465.778
	Phải trả nhân viên về chi phí công trình	9.600.144.124	35.673.530.214
	Tiền trợ cấp thôi việc, thanh toán chế độ cho nhân viên	18.842.759.243	13.895.326.130
	Thu hộ phí bảo trì dự án	-	19.702.447.882
	Chuyển nhượng cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	-	18.000.000.000
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	8.200.856.991	96.654.614.138
	Lãi phạt thanh lý	-	21.341.529.062
	Cổ tức, lợi nhuận phải trả	344.486.170	411.280.195
	Quỹ học bổng	1.933.500.000	2.000.000.000
	Phải trả khác	135.382.695.904	13.843.058.966
		442.902.071.968	**444.032.242.251**
	Dài hạn		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	27.691.690.306	37.658.757.517
	Phải trả khác	2.831.943.152	-
		30.523.633.458	**37.658.757.517**
	Trong đó: số nợ quá hạn chưa thanh toán		
	Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	210.471.089.812	174.343.223.225
	Bảo hiểm xã hội	47.311.550.260	35.333.669.317
		257.782.640.072	**209.676.892.542**
	Phải trả ngắn hạn khác với các bên liên quan		
	Bà Bùi Ngọc Mai	152.082.000	-
	Ông Võ Minh Hoàng	-	1.417.911.700
		152.082.000	**1.417.911.700**

5.24 Các khoản vay

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	**3.995.332.055.693**	**3.995.332.055.693**	**5.293.790.836.174**	**5.470.814.832.914**	**3.818.308.058.953**	**3.818.308.058.953**
Vay ngắn hạn (5.24.1)	3.981.518.792.661	3.981.518.792.661	5.130.202.389.422	5.466.526.832.918	3.645.194.349.165	3.645.194.349.165
Vay dài hạn đến hạn trả (5.24.3)	13.813.263.032	13.813.263.032	38.988.446.752	-	52.801.709.784	52.801.709.784
Trái phiếu thường đến hạn trả	-	-	124.600.000.000	4.287.999.996	120.312.000.004	120.312.000.004
- Quỹ Đầu Tư Cơ Hội PVI (5.24.2)	-	-	86.000.000.000	-	86.000.000.000	86.000.000.000
- Quỹ Đầu Tư Hạ Tầng PVI (5.24.2)			14.000.000.000	-	14.000.000.000	14.000.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (5.24.2)	-	-	24.600.000.000	-	24.600.000.000	24.600.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	4.287.999.996	(4.287.999.996)	(4.287.999.996)
Vay dài hạn	**722.676.321.906**	**722.676.321.906**	**159.899.260.375**	**350.154.429.616**	**532.421.152.665**	**532.421.152.665**
Vay dài hạn (5.24.3)	49.709.765.434	49.709.765.434	157.581.927.043	142.880.000	207.148.812.477	207.148.812.477
Trái phiếu thường (5.24.2)	683.994.666.668	683.994.666.668	2.317.333.332	190.000.000.000	496.312.000.000	496.312.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn (5.24.4)	2.785.152.836	2.785.152.836	-	711.102.864	2.074.049.972	2.074.049.972
Khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả trong 12 tháng	(13.813.263.032)	(13.813.263.032)	-	38.988.446.752	(52.801.709.784)	(52.801.709.784)
Khoản trái phiếu thường đến hạn trả trong 12 tháng	-	-	-	120.312.000.000	(120.312.000.000)	(120.312.000.000)
	4.718.008.377.599	**4.718.008.377.599**	**5.453.690.096.549**	**5.820.969.262.530**	**4.350.729.211.618**	**4.350.729.211.618**

5.24.1 Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn của Tập đoàn:

Vay ngắn hạn	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.861.560.277.094	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 17/07/2024 đến ngày 28/05/2025	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	1.293.346.018.342	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 10/07/2024 đến ngày 20/02/2025	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	255.276.704.858	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 24/08/2024 đến ngày 28/06/2025	Cổ phiếu, tiền gửi có kỳ hạn, Quyền sử dụng đất, Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	43.745.904.096	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 13/12/2024 đến ngày 25/03/2025	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Vay các cá nhân	128.281.219.838	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 9,2%/năm	Từ 6 tháng đến 12 tháng	Tín chấp

Vay ngắn hạn	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	4.215.652.350	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	12 tháng	Bất động sản
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP.HCM	19.937.437.564	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	12 tháng	Quyền sử dụng đất
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM – chi nhánh Gia Định	14.465.468.025	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	12 tháng	Bất động sản
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	125.902.396	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	12 tháng	Bảo lãnh từ công ty mẹ
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.598.081.531	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	12 tháng	Bảo lãnh từ công ty mẹ
Ngân hàng Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	22.641.683.071	Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh.	Theo từng lần giải ngân	12 tháng	Bảo bằng các khoản phải thu
Nợ dài hạn đến hạn trả từ các Ngân hàng	52.801.709.784				
Cộng	**3.697.996.058.949**				

5.24.2 Thông tin chi tiết các khoản trái phiếu thường:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư cuối năm VND	Trái chủ	Mục đích phát hành	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	Ngày 30 tháng 12 năm 2026	Các khoản tương đương tiền, cổ phiếu của Công ty, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Công ty Chứng khoán ACB	14.000.000.000	Quỹ Đầu Tư Hạ Tầng PVI	Bổ sung vốn lưu động	Ngày 27 tháng 01 năm 2025	Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
Công ty Chứng khoán ACB	86.000.000.000	Quỹ Đầu Tư Cơ Hội PVI	Bổ sung vốn lưu động	Ngày 27 tháng 01 năm 2025	Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	24.600.000.000	Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Bổ sung vốn lưu động	Ngày 31 tháng 10 năm 2025	Tiền gửi có kỳ hạn, máy móc thiết bị
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.288.000.000)				
Cộng	**496.312.000.000**				

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.

5.24.3 Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn của Tập đoàn:

Vay dài hạn	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM – chi nhánh Long An	4.344.488.000	Bổ sung vốn lưu động	11,37%/năm	84 tháng	Bất động sản
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Miền Nam	125.573.645.893	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 13 căn Shophouse tại Dự án Imperia Grand Đức Hòa do Công ty Cổ phần Terra Goold làm chủ đầu tư	Theo từng lần giải ngân	36 tháng	Thế chấp bằng tài dẫn phát sinh từ hợp đồng mua bán 13 căn biệt thự tại Dự án Imperia Grand Đức Hòa
Ngân hàng TMCP Quân đội - PGD Quang Trung	12.427.778.858	Bổ sung vốn phục vụ đầu tư xây dựng hệ thống điện mặt trời mái nhà.	10,4%/năm	84 tháng	Tiền ký quỹ, tiền gửi, sổ tiết kiệm do tại ngân hàng TMCP Quân Đội phát hành, hợp đồng tiền gửi, sổ tiết kiệm do TCTD được MB chấp thuận phát hành; Bất động sản; phương tiện vận tải theo quy định. Quyền đòi nợ phát sinh từ HĐ mua bán điện được ký giữa KH và công ty điện lực địa phương. Hệ thống máy móc thiết bị ĐMTMN hình thành từ phương án MB Tài trợ.

Vay dài hạn	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Nhà Bè	1.142.800.000	Bổ sung vốn lưu động.	7,9%/năm	84 tháng	01 xe Volkswagen 7 chỗ, số tự động, biển số 51L-100.35 thuộc sở hữu của Công ty với giá trị 2.188.000.000 VND.
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh	53.146.406.102	Thanh toán chi phí thi công hoàn thiện Dự án Khu II- Cao ốc thương mại và căn hộ Lakeside Tower	Theo từng lần giải ngân	36 tháng	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Quân đội	10.513.693.624	Bổ sung vốn phục vụ đầu tư xây dựng hệ thống điện mặt trời mái nhà.	Theo từng lần giải ngân	07 năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay
Nợ dài hạn đến hạn trả từ các Ngân hàng	(52.801.709.784)				
Cộng	**154.347.102.693**				

5.24.4 Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản nợ thuê tài chính:

Hợp đồng thuê tài chính	Số dư cuối năm VND	Loại tài sản	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn thuê
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Viecombank - Chi nhánh TPHCM	2.074.049.972	Dự án diện 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

5.24 Các khoản vay (tiếp theo)

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	3.818.308.058.953	3.995.332.055.693
Trong năm thứ hai	156.399.666.668	345.212.929.700
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	376.021.485.997	377.463.392.206
	4.350.729.211.618	**4.718.008.377.599**
Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.818.308.058.953	3.995.332.055.693
Số phải trả sau 12 tháng	532.421.152.665	722.676.321.906

5.24.5 Các khoản vay bên liên quan

	31/12/2024		01/01/2024	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Ông Lê Viết Hà	15.400.000.000	308.000.000	-	-
Ông Lê Viết Hòa	12.087.357.561	1.361.549.347	12.000.000.000	73.972.603
	27.487.357.561	**1.669.549.347**	**12.000.000.000**	**73.972.603**

5.25 Dự phòng phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	72.821.913.432	49.119.084.490
	72.821.913.432	**49.119.084.490**
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	148.059.767.442	182.113.365.171
Dự phòng trợ cấp thôi việc	19.116.445.596	19.257.285.834
	167.176.213.038	**201.370.651.005**

5.26 Vốn chủ sở hữu

5.26.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp 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 đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2023	**2.741.332.700.000**	**458.969.112.981**	**56.445.099**	**96.836.842.472**	**(2.128.479.367.200)**	**22.654.400.465**	**1.191.370.133.817**
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(1.110.747.492.552)	(4.590.029.716)	(1.115.337.522.268)
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	(4.201.838.112)	(4.201.838.112)
Do công ty con tăng vốn	-	-	-	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000
Do thoái vốn tại công ty con					-	(350.000.000)	(350.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.099.785.207)	-	(1.099.785.207)
Số dư tại 31/12/2023	**2.741.332.700.000**	**458.969.112.981**	**56.445.099**	**96.836.842.472**	**(3.240.326.644.959)**	**36.512.532.637**	**93.380.988.230**
Số dư tại 01/01/2024	**2.741.332.700.000**	**458.969.112.981**	**56.445.099**	**96.836.842.472**	**(3.240.326.644.959)**	**36.512.532.637**	**93.380.988.230**
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu hoán đổi nợ	730.800.000.000	-	-	-	-	-	730.800.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	959.786.100.623	3.176.381.983	962.962.482.606
Tăng/(Giảm) khác	-	(400.000.000)	-	(127.250.747)	(18.773.331.388)	(19.942.891.371)	(39.243.473.506)
Số dư tại 31/12/2024	**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**

5.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

5.26.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2024 VND	Tỷ lệ vốn góp	01/01/2024 VND
Ông Lê Viết Hải	13,53%	469.876.990.000	17,14%	469.876.990.000
Hyundai Elevator Co., Ltd	6,64%	230.607.500.000	10,24%	280.607.500.000
Các cổ đông khác	79,83%	2.771.648.210.000	72,62%	1.990.848.210.000
Cộng	**100,00%**	**3.472.132.700.000**	**100,00%**	**2.741.332.700.000**

Tại ngày 08 tháng 08 năm 2024, Công ty đã đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn điều lệ đã thay đổi.

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*2.741.332.700.000*	*2.741.332.700.000*
Vốn góp tăng trong năm (*)	*730.800.000.000*	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	*3.472.132.700.000*	*2.741.332.700.000*

(*) Kết quả tăng vốn trong năm:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ - ĐHCĐ. HBC ngày 25/4/2024 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ

Ngày 27/6/2024, Ủy ban chứng khoán nhà nước đã có công văn số 4021/UBCK- QLCB về việc nhận được hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ như sau:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 73.080.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ hoán đổi nợ: 10.000 đồng/cổ phiếu (theo đó, 10.000 đồng nợ sẽ hoán đổi thành 01 cổ phiếu phổ thông phát hành mới)
- Tổng giá trị được hoán đổi: 730.800.000.000 đồng
- Đối tượng phát hành: Các chủ nợ theo danh sách được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/2024/NQ - HĐQT. HBC ngày 27/06/2024.
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp việc chuyển nhượng theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Ngày kết thúc đợt phát hành: 28/06/2024

Tại ngày 18 tháng 07 năm 2024, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh thông báo về việc giao dịch chứng khoán thay đổi đăng ký niêm yết theo Quyết định số 421/QĐ-SGDHCM ngày 15/07/2024 với nội dung phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
5.26.4 Cổ tức		
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	-	-

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
5.26.5 Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	347.213.270	274.133.270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	347.213.270	274.133.270
Cổ phiếu phổ thông	*347.213.270*	*274.133.270*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	347.213.270	274.133.270
Cổ phiếu phổ thông	*347.213.270*	*274.133.270*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
5.26.6 Các quỹ của Tập đoàn		
Quỹ đầu tư phát triển	96.709.591.725	96.836.842.472
Cộng	**96.709.591.725**	**96.836.842.472**

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của Tập đoàn

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

5.27 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngoại tệ các loại		
USD	4.495,67	3.783,58

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng (i)	5.179.918.890.600	7.158.312.366.204
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	222.967.086.567	-
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	64.297.066.423	63.550.769.711
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	25.578.948.927	27.733.047.312
Doanh thu cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	340.339.670.627	256.458.884.259
Doanh thu dịch vụ tư vấn xây dựng	10.631.072.574	12.242.200.409
Doanh thu dự án năng lượng mặt trời	17.763.062.772	17.849.883.911
Doanh thu khác	563.704.949.981	6.067.262.235
	6.425.200.748.471	**7.542.214.414.041**

(i) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm, trong đó:	5.179.918.890.600	7.158.312.366.204
- Doanh thu trong năm của hợp đồng xây dựng đang còn thực hiện tại ngày cuối năm	2.367.688.354.849	5.959.114.658.774
- Doanh thu trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	2.812.230.535.751	1.199.197.707.430
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến ngày kết thúc năm tài chính	15.696.743.073.535	11.940.571.699.226

6.1.2 Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chiết khấu thương mại	4.317.740.271	5.099.059.139
Hàng bán bị trả lại	38.086.046	-
Giảm giá hàng bán	-	18.774.056
	4.355.826.317	**5.117.833.195**

6.1.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	5.179.918.890.600	7.158.312.366.204
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	222.967.086.567	-
Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	59.941.240.106	58.432.936.516
Doanh thu thuần từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	25.578.948.927	27.733.047.312
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	340.339.670.627	256.458.884.259
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn xây dựng	10.631.072.574	12.242.200.409
Doanh thu thuần dự án năng lượng mặt trời	17.763.062.772	17.849.883.911
Doanh thu thuần khác	563.704.949.981	6.067.262.235
	6.420.844.922.154	**7.537.096.580.846**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	4.954.067.378.668	6.959.137.744.943
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	187.779.298.532	-
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	39.865.371.953	39.128.490.540
Giá vốn từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	13.557.370.335	11.296.764.093
Giá vốn cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	304.873.378.791	262.582.039.608
Giá vốn dịch vụ tư vấn xây dựng	5.531.613.244	9.962.950.356
Giá vốn dự án năng lượng mặt trời	7.620.855.350	8.461.198.008
Giá vốn khác	565.858.974.979	(484.449.587)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(15.864.450.870)	
	6.063.289.790.982	**7.293.009.825.276**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.999.020.905	10.695.394.624
Lãi chuyển nhượng đầu tư	169.407.078.971	18.639.323.200
Lãi chậm thanh toán	65.696.502.827	44.864.781.018
Chênh lệch tỷ giá	255.942.076	4.042.017
Doanh thu hoạt động tài chính khác	300.503.226	71.153.036
	244.659.048.005	**74.274.693.895**

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
6.4	**Chi phí tài chính**		
	Lãi tiền vay	404.156.249.744	557.095.371.780
	Chi phí phát hành trái phiếu	2.317.333.336	-
	Dự phòng /(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(3.972.771.121)	1.596.087.102
	Chiết khấu thanh toán	1.435.423.666	-
	Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	337.823.436	182.000.277
	Chi phí tài chính khác	3.389.813.156	583.862.745
		407.663.872.217	**559.457.321.904**

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
6.5	**Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh**		
	Công ty CP 479 Hòa Bình	(5.229.305.545)	(2.927.559.411)
	Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	(15.702.595.503)	(19.808.612.402)
	Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	1.970.503.826	(14.543.552.015)
	Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	(139.383.640)	(400.021.061)
	Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân	(7.347.049.547)	(196.472.704)
		(26.447.830.409)	**(37.876.217.593)**

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
6.6	**Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**		
6.6.1	**Chi phí bán hàng**		
	Chi phí nhân viên	13.219.193.035	15.493.780.346
	Chi phí vật liệu, bao bì	-	97.189.364
	Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	1.053.360.988
	Chi phí khấu hao TSCĐ	2.650.672.011	2.524.057.650
	Chi phí môi giới	-	5.418.060
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.077.264.648	14.506.048.233
	Chi phí bằng tiền khác	11.240.077.119	5.066.561.160
		36.187.206.813	**38.746.415.801**
6.6.2	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**		
	Chi phí nhân viên	144.504.137.503	190.877.587.786
	Chi phí vật liệu, bao bì	-	382.386.829
	Chi phí đồ dùng văn phòng	-	1.709.433.671
	Chi phí khấu hao TSCĐ	3.831.503.686	5.076.145.478
	Thuế, phí, lệ phí	681.932.693	(174.497.079)
	Dự phòng/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	(540.393.997.878)	417.484.000.580
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.326.366.352	109.812.488.732
	Chi phí bằng tiền khác	36.367.602.147	25.546.988.395
	Lợi thế thương mại	5.791.380.208	6.986.195.080
		(266.891.075.289)	**757.700.729.472**

6.7 Thu nhập khác	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thanh lý tài sản	590.699.014.439	12.322.682.551
Lãi thanh lý công cụ dụng cụ	191.605.833	-
Thu từ mua bán nợ	13.628.974.465	-
Hoàn dự phòng bảo hành công trình	13.996.407.324	29.148.118.690
Thu từ giao khoán quyền kinh doanh bãi tập kết	66.122.675	-
Tiền đặt cọc nhận được do khách hàng hủy hợp đồng	944.905.454	-
Thu nhập khác	16.313.145.086	11.556.232.062
	635.840.175.276	**53.027.033.303**

6.8 Chi phí khác	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi trả chậm	2.421.360.034	-
Tiền nộp bảo hiểm xã hội, thuế	7.187.761.599	12.808.304.338
Các khoản phạt	-	26.092.499.211
Chi phí liên quan đến thanh lý hợp đồng	9.268.348.478	-
Chi phí khác	6.417.527.175	18.523.786.675
	25.294.997.286	**57.424.590.224**

6.9 Thuế thu nhập doanh nghiệp

6.9.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con		
- Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	1.762.312.935	1.669.845.591
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng hạ tầng Hòa Bình	11.982.821.194	5.875.595.930
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	-	-
	13.745.134.129	**7.545.441.521**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

6.9.2 Các khoản chênh lệch tạm thời và lỗ tính thuế chưa chắc chắn khả năng được sử dụng trong tương lai

Liên quan đến lỗ tính thuế chưa sử dụng

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế TNDN trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 2.201.214.826.039 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 3.008.100.747.131 VND) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong các năm tiếp theo. Cụ thể như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
		VND	VND	VND	VND
2022	2027	2.295.301.827.772	806.885.921.092	-	1.488.415.906.680
2023	2028	712.798.919.359	-	-	712.798.919.359
	Cộng	**3.008.100.747.131**	**806.885.921.092**	**-**	**2.201.214.826.039**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá khả năng Tập đoàn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng này là chưa chắc chắn. Do đó, Tập đoàn không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong báo cáo tài chính này liên quan đến các khoản lỗ tính thuế này.

6.9.3 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Đồng thời, Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại sang các năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của các năm sau (theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ). Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ có tổng giá trị là 1.140.178.759.908 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.171.627.607.889 VND) có thể được sử dụng để giảm trừ vào tổng chi phí lãi vay của các năm tiếp theo. Cụ thể như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2024
		VND	VND	VND	VND
2021	2026	60.495.638.851	-	31.448.847.981	29.046.790.870
2022	2027	483.219.186.720	-	-	483.219.186.720
2023	2028	627.912.782.318	-	-	627.912.782.318
	Cộng	**1.171.627.607.889**	**-**	**31.448.847.981**	**1.140.178.759.908**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá khả năng chi phí lãi vay chưa được trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại là chưa chắc chắn. Do đó, Tập đoàn không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong báo cáo tài chính này liên quan đến các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ này.

6.10 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch lệch tạm thời được khấu trừ	46.142.434.714	48.669.271.041
	46.142.434.714	**48.669.271.041**

6.11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch lệch tạm thời chịu thuế	523.055.312.412	491.505.757.177
	523.055.312.412	**491.505.757.177**

6.12 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	38.700.213.277	31.687.684.887
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.000.459.277	-
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(10.056.766.272)	(3.712.396.366)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**32.643.906.282**	**27.975.288.521**

6.13 Lãi trên cổ phiếu	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**959.786.100.623**	**(1.110.747.492.552)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	-	-
- *Các khoản điều chỉnh giảm*	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**959.786.100.623**	**(1.110.747.492.552)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	310.673.270	274.133.270
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**3.089**	**(4.052)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**3.089**	**(4.052)**

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
7.1 Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai.		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	730.800.000.000	-
7.2 Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	2.625.776.420.452	3.295.260.763.168
7.3 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.883.904.487.629	4.449.057.152.612
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	190.000.000.000	260.000.000.000

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

8.1.1 Nợ tiềm tàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

8.1.2 Các cam kết

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 năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Từ 1 năm trở xuống	138.052.540.267	31.309.274.063
Từ 1 năm đến 5 năm	582.113.704.004	123.056.133.070
Trên 5 năm	580.497.326.895	1.229.952.446.111

Công ty và các công ty con 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, Công ty và các công ty con 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.

Cam kết 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:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Từ 1 năm trở xuống	116.956.083.864	11.144.720.526
Từ 1 năm đến 5 năm	116.946.795.781	205.792.206.892
Trên 5 năm	21.124.580.428	41.623.235.176

Công ty có hợp đồng cho Công ty TNHH MTV 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.

8.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

8.2.1 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

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT	1.845.713.532	1.997.202.660
Ông David Martin Ruiz	Thành viên HĐQT độc lập (thôi chức vụ từ ngày 27/06/2023)	-	972.870.474
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực	1.779.849.200	1.921.008.966
Ông Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 1/06/2023)	1.845.713.532	1.071.576.497
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm 30/04/2024	413.681.222	1.331.307.205
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm 21/09/2024	747.758.860	1.331.307.205
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	1.013.098.363	518.106.995
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	627.325.344	647.367.367

Tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Lê Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm 01/05/2024 và miễn nhiệm 01/03/2025	574.234.738	-
Ông Nguyễn Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm 01/11/2024	542.048.892	-
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm 18/05/2023	-	802.093.349
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm 23/03/2023	-	506.760.740
Bà Nguyễn Thị Kim Loan	Giám đốc tài chính tái bổ nhiệm 02/08/2024	885.371.108	95.424.752
Bà Lê Thị Thu Trang	Kế toán trưởng bổ nhiệm 01/11/2024	109.907.021	-
		10.384.701.812	**11.195.026.210**

8.2.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Công ty CP 479 Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ	323.004.180	-
	Thanh lý phế liệu	-	241.444.800
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Mua dịch vụ	-	8.505.710.649
	Cung cấp dịch vụ khác	4.500.000	-

Công nợ các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty CP 479 Hòa Bình	Dịch vụ xây dựng	-	356.011.120
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Tạm ứng	4.295.714.316	4.295.714.316
Phải thu các khoản cho vay			
Ông Võ Minh Hoàng	Cho vay	1.789.890.000	1.789.890.000

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khác			
Ông Lê Viết Hải và Bà Bùi Ngọc Mai	Tạm ứng để mua đất động sản	120.000.000.000	120.000.000.000
Bà Phạm Thị Quốc Hương	Tạm ứng	386.385.063.700	527.058.125.512
Quản lí chủ chốt	Tạm ứng lương	-	21.158.283.442
Công ty CP Trang trí nội thất Onwa Tech	Chi phí trả hộ	1.944.918.073	1.940.418.073
Công ty CP 479 Hòa Bình	Cổ tức phải thu	1.877.790.480	1.877.790.480
	Chi phí trả hộ	620.893.878	265.589.280
Phải trả người bán			
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	11.707.359.994	11.707.359.994
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty CP Trang trí nội thất Onwa Tech	Chi phí thầu phụ	4.647.789.975	3.728.650.195
Phải trả ngắn hạn khác			
Bà Bùi Ngọc Mai	Mượn tiền	152.082.000	-
Ông Võ Minh Hoàng	Mượn tiền	-	1.417.911.700

8.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chủ yếu là kinh doanh xây lắp công trình, tập trung trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy báo cáo của Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận.

8.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (ngày 31 tháng 12 năm 2024) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

8.5 Những thông tin khác

Chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự quận 01 cho thi hành án đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn theo quyết định số 3150/QĐ-CCTHADS tại ngày 04/07/2024 và quyết định về việc phong tỏa tài khoản số 160/QĐ-CCTHADS ngày 05/07/2024 với số tiền 158.135.193.532 VND, khoản tiền này Công ty mẹ nhận được vào ngày 31/07/2024.

Ngày 17/02/2025, Tập đoàn nhận được bản án phúc thẩm số 285/2024/KDTM-PT của Tòa Án Nhân Dân TP.Hà Nội đã tuyên xử và buộc bị đơn Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C thực hiện nội dung:
- Buộc Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C thanh toán cho Công ty tổng số tiền nợ gốc + lãi phát sinh + phạt tương đương 94.197.397. 093 VND.
- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Người được thi hành án cho đến khi bản án được thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán lãi tương ứng với thời gian chậm trả.

Tại ngày 26 tháng 07 năm 2024, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cổ phiếu HBC rơi vào trường hợp hủy niêm yết bắt buộc. Theo thông báo số 1463/TB-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09 tháng 08 năm 2024 thông báo ngày hủy niêm yết có hiệu lực ngày 06/09/2024, chuyển sàn giao dịch từ HOSE sang Upcom.

Ngày 31/07/2024, cổ đông lớn Hyundai Elevator Co., LTD đã chuyển nhượng 5.000.000 cổ phiếu HBC, số lương cổ phiếu HBC sau khi công ty này thực hiện giao dịch là 23.060.750 cổ phiếu, 6,64% vốn điều lệ.

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN	**LÊ THỊ THU TRANG**	**LÊ VIẾT HẢI**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025