

Số: 0612/2026/CV-KTTV

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

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2026 và 6 tháng đầu năm 2025.

KÍNH GỎI: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 30 tháng 06 năm 2026,

Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình, mã chứng khoán HBC, xin giải trình chênh lệch phần lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 và lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 như sau:

I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY ME

Đvt: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Tăng/(giảm)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	2,960,774,456,928	1,450,632,632,744	1,510,141,824,184
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	2,960,774,456,928	1,450,632,632,744	1,510,141,824,184
Giá vốn hàng bán	11	2,678,691,077,220	1,373,040,731,307	1,305,650,345,913
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	282,083,379,708	77,591,901,437	204,491,478,271
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	146,431,917,003	279,988,572,226	(133,556,655,223)
Chi phí tài chính	23	184,446,268,164	187,831,179,135	(3,384,910,971)
- Trong đó: Chi phí đi vay	24	179,094,317,905	186,563,375,806	(7,469,057,901)
Chi phí bán hàng	25	46,803,242,539	-	46,803,242,539
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(1,248,925,516)	44,309,660,593	(45,558,586,109)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	198,514,711,524	125,439,633,935	73,075,077,589
Thu nhập khác	31	19,858,955,137	177,279,014,370	(157,420,059,233)
Chi phí khác	32	2,465,323,147	5,315,228,394	(2,849,905,247)
Lợi nhuận khác	40	17,393,631,990	171,963,785,976	(154,570,153,986)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	215,908,343,514	297,403,419,911	(81,495,076,397)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	21,189,374,473	-	21,189,374,473
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(28,050,834)	27,110,000	(55,160,834)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	194,747,019,875	297,376,309,911	(102,629,290,036)

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2026 đạt 194,747,019,875 đồng, giảm 102,629,290,036 đồng so với cùng kỳ năm 2025 nguyên nhân chính như sau:

- **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** ghi nhận 2,960,774,456,928 đồng, tăng 1,510,141,824,184 đồng so với cùng kỳ, chủ yếu do doanh thu từ hoạt động xây dựng và chuyển nhượng dự án.
- **Doanh thu tài chính** ghi nhận 146,431,917,003 đồng, giảm 133,556,655,223 đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do trong kỳ không phát sinh khoản **cổ tức và lợi nhuận được chia** như cùng kỳ năm trước.
- **Chi phí tài chính** giảm 3,384,910,971 đồng, trong đó chi phí lãi vay giảm 7,469,057,901 đồng chủ yếu do dư nợ vay/chi phí lãi vay giảm trong kỳ.
- **Chi phí bán hàng** tăng 46,803,242,539 đồng do sự thay đổi trong chính sách kế toán làm thay đổi cách phân loại và ghi nhận một số khoản mục chi phí liên quan đến bán hàng.
- **Chi phí quản lý doanh nghiệp** ghi nhận (1,248,925,516) đồng, giảm 45,558,586,109 đồng so với cùng kỳ, chủ yếu do **hoàn nhập dự phòng** và giảm các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ.
- **Thu nhập khác** ghi nhận 19,858,955,137 đồng, giảm 157,420,059,233 đồng so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các khoản thu nhập khác phát sinh trong kỳ giảm so với cùng kỳ.
- **Chi phí khác** ghi nhận 2,465,323,147 đồng, giảm 2,849,905,247 đồng so với cùng kỳ năm 2025.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 21,189,374,473 đồng so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do kỳ năm 2025 có phát sinh khoản lỗ được chuyển để giảm thu nhập tính thuế, trong khi kỳ này số lỗ được chuyển giảm/không còn, dẫn đến thu nhập tính thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng.

II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Mã số	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Tăng/(giảm)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	3,260,847,497,345	1,636,692,801,087	1,624,154,696,258
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	431,007,454	244,627,818	186,379,636
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	3,260,416,489,891	1,636,448,173,269	1,623,968,316,622
Giá vốn hàng bán	11	2,924,697,955,270	1,519,267,060,598	1,405,430,894,672
Lợi nhuận gộp	20	335,718,534,621	117,181,112,671	218,537,421,950
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	-	
Doanh thu hoạt động tài chính	22	44,749,566,907	56,860,458,070	(12,110,891,163)
Chi phí tài chính	23	193,105,848,274	191,356,417,036	1,749,431,238
- Trong đó: Chi phí đi vay	24	187,460,169,376	189,615,892,213	(2,155,722,837)
Chi phí bán hàng	25	66,371,726,326	14,289,462,281	52,082,264,045
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	42,353,767,540	72,184,976,113	(29,831,208,573)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	(681,062,373)	319,841,878	(1,000,904,251)
Lợi nhuận thuần	30	77,955,697,015	(103,469,442,811)	181,425,139,826
Thu nhập khác	31	21,791,641,104	182,469,719,328	(160,678,078,224)
Chi phí khác	32	22,994,114,677	18,793,827,889	4,200,286,788
Lợi nhuận khác	40	(1,202,473,573)	163,675,891,439	(164,878,365,012)
Tổng lợi nhuận trước thuế	50	76,753,223,442	60,206,448,628	16,546,774,814
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24,309,455,679	4,158,048,934	20,151,406,745
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	2,407,059,448	4,680,769,869	(2,273,710,421)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	50,036,708,315	51,367,629,825	(1,330,921,510)

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đạt 50,036,708,315 đồng, giảm 1,330,921,510 đồng so với 6 tháng đầu năm 2025 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:

- **Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ** ghi nhận 3,260,416,489,891 đồng, tăng 1,623,968,316,622 đồng so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do doanh thu của công ty mẹ tăng và doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, căn hộ và cho thuê nhà xưởng/đất của các công ty con tăng. Theo đó, **Lợi nhuận gộp** đạt 335,718,534,621 đồng, tăng 218,537,421,950 đồng so với 6 tháng đầu năm 2025.
- **Doanh thu hoạt động tài chính** ghi nhận 44,749,566,907 đồng, giảm 12,110,891,163 đồng so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do trong kỳ không phát sinh các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia và lãi chậm thanh toán so với cùng kỳ năm trước.
- **Chi phí tài chính** tăng 1,749,431,238 đồng, so với cùng kỳ năm 2025; trong đó, **chi phí lãi vay** giảm 2,215,709,376 đồng, chủ yếu do giảm dư nợ vay và chi phí lãi vay trong kỳ.



HOABINH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
HOA BINH CONSTRUCTION GROUP JOINT STOCK COMPANY

- **Chi phí bán hàng** ghi nhận 66,371,726,326 đồng, **tăng 52,082,264,045 đồng** so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do gia tăng hoạt động bán hàng đối với bất động sản, căn hộ và thay đổi việc phân loại, ghi nhận một số khoản chi phí liên quan đến hoạt động bán hàng.
- **Chi phí quản lý doanh nghiệp** ghi nhận 42,353,767,540 đồng, **giảm 29,831,208,573 đồng** so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do chi phí quản lý doanh nghiệp giảm và phát sinh hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ
- Phần lãi/lỗ từ công ty liên doanh, liên kết ghi nhận (681,062,373) đồng, **giảm 1,000,904,251 đồng** so với cùng kỳ năm 2025.
- **Thu nhập khác** ghi nhận 22,719,372,206 đồng, **giảm 160,678,078,224 đồng** so với 6 tháng đầu năm 2025, chủ yếu do trong kỳ giảm thu nhập từ hoạt động thanh lý tài sản so với cùng kỳ năm trước.
- **Chi phí khác** ghi nhận 22,994,114,677 đồng, **tăng 4,200,286,788 đồng** so với cùng kỳ năm 2025. Do đó, **lợi nhuận khác** ghi nhận (1,202,473,573) đồng, **giảm 164,878,365,012 đồng** so với cùng kỳ năm 2025.
- **Chi phí thuế TNDN hiện hành** ghi nhận 24,309,455,679 đồng, **tăng 20,151,406,745 đồng** so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do kỳ năm 2025 có phát sinh khoản lỗ được chuyển để giảm thu nhập tính thuế, trong khi kỳ này số lỗ được chuyển giảm/không còn, dẫn đến thu nhập tính thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng.
- **Chi phí thuế TNDN hoãn lại** ghi nhận 2,407,059,448 đồng, **giảm 2,273,710,421 đồng** so với cùng kỳ năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu văn thư,



LÊ VIẾT HIẾU



HÒA BÌNH CHINH PHỤC ĐỈNH CAO
REACHING NEW PEAKS PEACEFULLY

Office: PAX SKY Building, 123 Nguyen Dinh Chieu Street, Vo Thi Sau Ward, Dist.3, HCMC, Vietnam
(+84 28) 3932 5030 (+84 28) 3930 2097 info@hbcg.vn www.hbcg.vn