

Số: 0611/2026/CV-KTTV

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

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận trước  
và sau kiểm toán**KÍNH GỬI: 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 năm 2026 của trước và sau kiểm toán như sau:

**I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY ME**

Đvt: đồng

| CHỈ TIÊU                                                      | Mã số     | Trước kiểm toán          | Sau kiểm toán            | Tăng/(giảm)            |
|---------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                 | <b>1</b>  | <b>2,960,774,456,928</b> | <b>2,960,774,456,928</b> | <b>-</b>               |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                  | 2         | -                        | -                        | -                      |
| <b>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        | <b>10</b> | <b>2,960,774,456,928</b> | <b>2,960,774,456,928</b> | <b>-</b>               |
| Giá vốn hàng bán                                              | 11        | 2,736,562,675,606        | 2,678,691,077,220        | (57,871,598,386)       |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                                          | <b>20</b> | <b>224,211,781,322</b>   | <b>282,083,379,708</b>   | <b>57,871,598,386</b>  |
| <b>Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư</b> | <b>21</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                 | 22        | 143,357,662,914          | 146,431,917,003          | 3,074,254,089          |
| Chi phí tài chính                                             | 23        | 181,425,065,241          | 184,446,268,164          | 3,021,202,923          |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                   | 24        | 179,094,317,905          | 179,094,317,905          | -                      |
| Chi phí bán hàng                                              | 25        | 11,586,426,646           | 46,803,242,539           | 35,216,815,893         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                  | 26        | (13,425,391,798)         | (1,248,925,516)          | 12,176,466,282         |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết           | 27        | -                        | -                        | -                      |
| <b>Lợi nhuận thuần</b>                                        | <b>30</b> | <b>187,983,344,147</b>   | <b>198,514,711,524</b>   | <b>10,531,367,377</b>  |
| Thu nhập khác                                                 | 31        | 38,861,155,908           | 19,858,955,137           | (19,002,200,771)       |
| Chi phí khác                                                  | 32        | 11,847,210,324           | 2,465,323,147            | (9,381,887,177)        |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                         | <b>40</b> | <b>27,013,945,584</b>    | <b>17,393,631,990</b>    | <b>(9,620,313,594)</b> |
| <b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>                              | <b>50</b> | <b>214,997,289,731</b>   | <b>215,908,343,514</b>   | <b>911,053,783</b>     |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                   | 51        | 30,215,443,139           | 21,189,374,473           | (9,026,068,666)        |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                    | 52        | (28,050,834)             | (28,050,834)             | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                                | <b>60</b> | <b>184,809,897,426</b>   | <b>194,747,019,875</b>   | <b>9,937,122,449</b>   |

**Các điều chỉnh ảnh hưởng đến lợi nhuận:****Giá vốn hàng bán:** Giảm (57,946,147,197) đồng do phân loại lại chi phí môi giới chuyển nhượng dự án, bất động sản sang Chi phí bán hàng; đồng thời điều chỉnh tăng chi phí giá vốn khác **74,548,811 đồng**.**Doanh thu hoạt động tài chính:** Giảm do tái phân loại khoản chiết khấu từ Doanh thu tài chính (TK 515) sang Chi phí tài chính (TK 635) số tiền **3,000,000,000 đồng** và điều chỉnh lãi cho vay phải thu **74,254,089 đồng**.

**Chi phí tài chính:** Ghi nhận tăng 3,000,000,000 đồng từ việc tái phân loại khoản chiết khấu (từ TK 515 sang TK 635) và điều chỉnh chi phí trích lập dự phòng đầu tư dài hạn 21,202,923 đồng.

**Chi phí bán hàng:** Tăng 35,216,815,893 đồng, bao gồm:

- Tăng 45,769,680,915 đồng do nhận phân loại lại chi phí môi giới chuyển nhượng dự án, bất động sản.
- Giảm (10,552,865,022) đồng do trình bày khoản hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình vào làm giảm chi phí bán hàng.

**Chi phí quản lý doanh nghiệp:** Ghi nhận 12,176,466,282 đồng từ việc phân loại lại chi phí phát sinh khi chuyển nhượng dự án.

**Thu nhập khác & Chi phí khác:**

- Cán trừ chênh lệch lãi/lỗ từ thanh lý tài sản cố định số tiền (9,368,024,840) đồng và chi phí khác (13,862,337) đồng.
- Điều chỉnh ghi nhận thu nhập từ thanh lý tài sản phát sinh trong kỳ 918,689,091 đồng.

**Chi phí thuế TNDN hiện hành:** Điều chỉnh giảm (9,026,068,666) đồng do thực hiện bút toán ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với phần chi phí lãi vay không được trừ.

## II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đvt: đồng

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số     | Trước kiểm toán          | Sau kiểm toán            | Tăng/(giảm)             |
|--------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>          | <b>1</b>  | <b>3,269,074,087,100</b> | <b>3,260,847,497,345</b> | <b>(8,226,589,755)</b>  |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 2         | 431,145,706              | 431,007,454              | (138,252)               |
| <b>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> | <b>3,268,642,941,394</b> | <b>3,260,416,489,891</b> | <b>(8,226,451,503)</b>  |
| Giá vốn hàng bán                                       | 11        | 2,990,405,795,176        | 2,924,697,955,270        | (65,707,839,906)        |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                                   | <b>20</b> | <b>278,237,146,218</b>   | <b>335,718,534,621</b>   | <b>57,481,388,403</b>   |
| Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21        | -                        |                          |                         |
| Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22        | 41,582,166,459           | 44,749,566,907           | 3,167,400,448           |
| Chi phí tài chính                                      | 23        | 190,309,684,126          | 193,105,848,274          | 2,796,164,148           |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                            | 24        | 187,467,616,499          | 187,460,169,376          | (7,447,123)             |
| Chi phí bán hàng                                       | 25        | 32,082,641,535           | 66,371,726,326           | 34,289,084,791          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                           | 26        | 28,818,488,285           | 42,353,767,540           | 13,535,279,255          |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết    | 27        | (681,062,373)            | (681,062,373)            |                         |
| <b>Lợi nhuận thuần</b>                                 | <b>30</b> | <b>67,927,436,358</b>    | <b>77,955,697,015</b>    | <b>10,028,260,657</b>   |
| Thu nhập khác                                          | 31        | 41,721,352,977           | 21,791,641,104           | (19,929,711,873)        |
| Chi phí khác                                           | 32        | 32,397,007,286           | 22,994,114,677           | (9,402,892,609)         |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                  | <b>40</b> | <b>9,324,345,691</b>     | <b>(1,202,473,573)</b>   | <b>(10,526,819,264)</b> |
| <b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>                       | <b>50</b> | <b>77,251,782,049</b>    | <b>76,753,223,442</b>    | <b>(498,558,607)</b>    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 51        | 33,571,306,314           | 24,309,455,679           | (9,261,850,635)         |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                             | 52        | 2,124,454,415            | 2,407,059,448            | 282,605,033             |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                         | <b>60</b> | <b>41,556,021,320</b>    | <b>50,036,708,315</b>    | <b>8,480,686,995</b>    |

**Các điều chỉnh ảnh hưởng đến lợi nhuận:****Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:**

- Điều chỉnh giảm doanh thu bán hàng tại công ty thành viên số tiền **(8,226,451,503) đồng**.
- Phân loại khoản giảm trừ doanh thu sang doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ số tiền **(138,252) đồng**.

**Giá vốn hàng bán:**

- Giảm **(57,946,147,197) đồng** do phân loại lại chi phí môi giới chuyển nhượng dự án/BDS sang Chi phí bán hàng; đồng thời điều chỉnh tăng giá vốn khác **74,548,811 đồng** và điều chỉnh giảm giá vốn khác **(7,836,241,520) đồng** tại công ty thành viên.

**Doanh thu hoạt động tài chính:**

- Phân loại khoản chiết khấu từ Doanh thu tài chính sang Chi phí tài chính **3,000,000,000 đồng** và điều chỉnh lãi cho vay phải thu **74,254,089 đồng**, điều chỉnh tăng **93,146,359 đồng** tại công ty thành viên.

**Chi phí tài chính:**

- Tăng **3,000,000,000 đồng** do nhận phân loại lại khoản chiết khấu (từ TK 515 sang TK 635).
- Điều chỉnh chi phí trích lập dự phòng đầu tư dài hạn **203,835,852 đồng**.
- Điều chỉnh giảm chi phí đi vay tại công ty thành viên **(7,447,123) đồng**.

**Chi phí bán hàng:**

- Tăng **45,769,680,915 đồng** do nhận phân loại lại chi phí môi giới chuyển nhượng dự án và BDS.
- Giảm **(11,480,596,124) đồng** do trình bày khoản hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình làm giảm chi phí bán hàng.

**Chi phí quản lý doanh nghiệp:**

- Phân loại lại chi phí phát sinh khi chuyển nhượng dự án số tiền **12,176,466,282 đồng**.
- Điều chỉnh trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi **1,358,812,973 đồng**.

**Thu nhập khác & Chi phí khác:**

- Cấn trừ chênh lệch lãi/lỗ từ thanh lý tài sản cố định **(9,368,024,840) đồng** và chi phí khác **(34,867,769) đồng**.
- Điều chỉnh ghi nhận thu nhập từ thanh lý tài sản phát sinh trong kỳ **918,689,091 đồng**.

**Chi phí thuế TNDN (Hiện hành & Hoãn lại):**

- **Thuế TNDN hiện hành:** Điều chỉnh giảm **(9,026,068,666) đồng** do ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với phần chi phí lãi vay không được trừ; đồng thời điều chỉnh giảm chi phí thuế sau điều chỉnh lợi nhuận tại công ty thành viên **(235,781,968) đồng**.
- **Thuế TNDN hoãn lại:** Điều chỉnh tăng **282,605,033 đồng** sau khi điều chỉnh lợi nhuận.

Trân trọng.

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



**LÊ VIỆT HIẾU**

**Nơi gửi:**

- Như trên;
- Lưu văn thư.