

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)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	2,960,774,456,928	2,960,774,456,928	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	2,960,774,456,928	2,960,774,456,928	-
Giá vốn hàng bán	11	2,736,562,675,606	2,678,691,077,220	(57,871,598,386)
Lợi nhuận gộp	20	224,211,781,322	282,083,379,708	57,871,598,386
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	-	-
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	-	-	-
Lợi nhuận thuần	30	187,983,344,147	198,514,711,524	10,531,367,377
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)
Lợi nhuận khác	40	27,013,945,584	17,393,631,990	(9,620,313,594)
Tổng lợi nhuận trước thuế	50	214,997,289,731	215,908,343,514	911,053,783
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)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	184,809,897,426	194,747,019,875	9,937,122,449

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:** Tăng 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)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	3,269,074,087,100	3,260,847,497,345	(8,226,589,755)
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	431,145,706	431,007,454	(138,252)
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	3,268,642,941,394	3,260,416,489,891	(8,226,451,503)
Giá vốn hàng bán	11	2,990,405,795,176	2,924,697,955,270	(65,707,839,906)
Lợi nhuận gộp	20	278,237,146,218	335,718,534,621	57,481,388,403
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)	
Lợi nhuận thuần	30	67,927,436,358	77,955,697,015	10,028,260,657
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)
Lợi nhuận khác	40	9,324,345,691	(1,202,473,573)	(10,526,819,264)
Tổng lợi nhuận trước thuế	50	77,251,782,049	76,753,223,442	(498,558,607)
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
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	41,556,021,320	50,036,708,315	8,480,686,995

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/BĐS 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 BĐS.
- 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.