

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và phê duyệt của Hội đồng quản trị	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	07 - 70
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 70

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302158498 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 37) vào ngày 23 tháng 12 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: 235 Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch	
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Lượ	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm Phó Chủ tịch từ ngày 01 tháng 07 năm 2023, trước đó là Thành viên từ ngày 27 tháng 06 năm 2023)
Ông Lê Văn Nam	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)
Ông Nguyễn Tường Bảo	Thành viên độc lập	
Bà Vũ Thị Hòa	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)
Ông David Martín Ruiz	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)
Ông Dương Văn Hùng	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)
Ông Nguyễn Công Phú	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)
Ông Albert Antoine	Thành viên không điều hành	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Tường Bảo	Chủ tịch	
Bà Vũ Thị Hòa	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2023)
Ông Dương Văn Hùng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)
Ông Nguyễn Công Phú	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2023)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Văn Nam	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2023)
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2023)
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 18 tháng 05 năm 2023)
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2023)
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2023)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Lê Viết Hải (Chủ tịch Hội đồng quản trị).

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 tuân thủ 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
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG
HÒA BÌNH
Lê Việt Hải
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 03 năm 2024



Số: 290324.091/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
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 ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 07 đến trang 70, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình 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.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh 10.3 (*) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đang trong quá trình làm các thủ tục đảm bảo cho một số khoản tạm ứng để bổ sung các bằng chứng thích hợp và đầy đủ về giá trị có thể thu hồi. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, các công việc nêu trên vẫn đang được thực hiện và chưa hoàn thành, do đó chúng tôi chưa thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo có liên quan đến các khoản tạm ứng này hay không.

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ các thư xác nhận về các số dư nợ phải thu và nợ phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 của các khoản mục sau:

	Mã số	Số dư chưa có xác nhận	
		Tại 31/12/2023 tỷ VND	Tại 31/12/2022 tỷ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2.938,4	2.739,6
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	705,6	727,4
Phải thu ngắn hạn khác	136	455,3	459,9
Phải trả người bán ngắn hạn	311	1.691,1	1.888,7
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.277,6	1.266,8
Phải trả ngắn hạn khác	319	172,7	116,5
Các khoản vay	320,338	57,9	194,9

Bảng 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 của 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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 hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 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

Như đã trình bày tại Thuyết minh 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế là 3.240,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.128,5 tỷ 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.

Như trình bày tại Thuyết minh 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, một số nghiệp vụ tạm ứng của Công ty đã được thực hiện khi chưa có đủ phê duyệt phù hợp. Các nghiệp vụ này sau đó đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua tại Biên bản họp Hội đồng quản trị số 11/2023/BB-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 05 năm 2023 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị tương ứng.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 kèm theo vấn đề cần 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 Công ty được thực hiện khi chưa có đủ phê duyệt phù hợp sau đó đã được Hội đồng quản trị thông qua.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Trường Minh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2290-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.449.275.190.035	16.300.462.478.533
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	388.531.074.373	496.252.581.750
111	1. Tiền		299.713.103.677	207.299.605.703
112	2. Các khoản tương đương tiền		88.817.970.696	288.952.976.047
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	15.705.823.005	43.770.386.739
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		15.705.823.005	43.770.386.739
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.669.825.106.321	13.369.255.609.063
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	7.232.690.258.971	8.707.895.013.503
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.085.691.012.027	1.071.346.384.233
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	3.082.749.777.246	3.665.472.803.182
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	66.992.144.281	112.493.272.936
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.678.209.750.074	1.871.093.978.407
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(2.476.507.836.278)	(2.059.045.843.198)
140	IV. Hàng tồn kho	13	2.278.108.073.684	2.217.966.423.595
141	1. Hàng tồn kho		2.333.547.446.966	2.273.890.246.464
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(55.439.373.282)	(55.923.822.869)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		97.105.112.652	173.217.477.386
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	15.982.341.307	92.382.178.378
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		76.686.829.835	76.417.183.600
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	4.435.941.510	4.417.315.408
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	800.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.800.581.846.186	2.013.436.772.616
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		381.189.887.191	404.887.633.962
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	30.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	381.189.887.191	374.887.633.962
220	II. Tài sản cố định		713.324.367.420	946.894.459.002
221	1. Tài sản cố định hữu hình	15	654.198.793.807	890.894.707.226
222	- Nguyên giá		2.056.834.731.097	2.172.705.644.492
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.402.635.937.290)	(1.281.810.937.266)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	16	5.090.850.000	5.845.050.000
225	- Nguyên giá		7.542.000.000	7.542.000.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.451.150.000)	(1.696.950.000)
227	3. Tài sản cố định vô hình	17	54.034.723.613	50.154.701.776
228	- Nguyên giá		80.809.831.869	73.935.831.869
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(26.775.108.256)	(23.781.130.093)
230	III. Bất động sản đầu tư	18	9.664.380.060	10.299.058.753
231	- Nguyên giá		12.926.425.717	12.926.425.717
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.262.045.657)	(2.627.366.964)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		46.525.832.614	52.581.348.594
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	19	46.525.832.614	52.581.348.594
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	334.520.184.945	180.542.714.638
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		310.155.928.864	154.582.371.455
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		40.427.400.000	40.427.400.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.063.143.919)	(16.467.056.817)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	2.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		315.357.193.956	418.231.557.667
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	253.023.075.149	347.541.176.855
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	41	48.669.271.041	50.039.337.962
269	3. Lợi thế thương mại	20	13.664.847.766	20.651.042.850
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.249.857.036.221	18.313.899.251.149

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.156.476.047.991	17.122.529.117.332
310	I. Nợ ngắn hạn		13.703.264.560.386	15.374.804.124.351
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21	4.801.022.541.177	5.280.712.363.486
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22	2.779.311.818.649	3.202.816.309.369
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	218.575.320.665	124.863.584.650
314	4. Phải trả người lao động		452.365.149.381	449.221.993.837
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	916.049.825.475	717.254.724.101
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	44.800.390.678	36.049.337.138
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	26	444.032.242.251	418.904.021.553
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	3.995.332.055.693	5.104.310.456.114
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	49.119.084.490	37.722.270.047
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.656.131.927	2.949.064.056
330	II. Nợ dài hạn		1.453.211.487.605	1.747.724.992.981
337	1. Phải trả dài hạn khác	26	37.658.757.517	38.678.800.466
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	722.676.321.906	1.026.588.080.458
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	41	491.505.757.177	464.045.854.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	28	201.370.651.005	218.412.258.057
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		93.380.988.230	1.191.370.133.817
410	I. Vốn chủ sở hữu	29	93.380.988.230	1.191.370.133.817
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.741.332.700.000	2.741.332.700.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.741.332.700.000	2.741.332.700.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		458.969.112.981	458.969.112.981
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		56.445.099	56.445.099
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		96.836.842.472	96.836.842.472
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(3.240.326.644.959)	(2.128.479.367.200)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(2.131.503.355.907)	478.267.810.019
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(1.108.823.289.052)	(2.606.747.177.219)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.512.532.637	22.654.400.465
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.249.857.036.221	18.313.899.251.149

Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng




Lê Việt Hải
Chủ tịch Hội đồng quản trị


Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	(đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31	7.542.214.414.041	14.154.109.474.056
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32	5.117.833.195	5.146.457.542
10	4. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.537.096.580.846	14.148.963.016.514
11	5. Giá vốn hàng bán	33	7.293.009.825.276	13.707.358.147.471
20	6. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		244.086.755.570	441.604.869.043
21	7. Doanh thu hoạt động tài chính	34	74.274.693.895	23.998.697.066
22	8. Chi phí tài chính	35	559.457.321.904	520.637.454.512
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		557.095.371.780	519.852.290.250
24	9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(37.876.217.593)	4.732.900.318
25	10. Chi phí bán hàng	36	38.746.415.801	39.135.616.629
26	11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	37	757.700.729.472	2.245.227.361.675
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.075.419.235.305)	(2.334.663.966.389)
31	13. Thu nhập khác	38	53.027.033.303	54.512.395.692
32	14. Chi phí khác	39	57.424.590.224	52.780.746.298
40	15. Lợi nhuận khác		(4.397.556.921)	1.731.649.394
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.079.816.792.226)	(2.332.932.316.995)
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	40	7.545.441.521	3.806.067.482
52	18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	41	27.975.288.521	273.047.730.111
60	19. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(1.115.337.522.268)	(2.609.786.114.588)
61	20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(1.110.747.492.552)	(2.606.145.518.734)
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(4.590.029.716)	(3.640.595.854)
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	42	(4.052)	(9.846)


Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng


Lê Việt Hải
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	(đã điều chỉnh) VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(1.079.816.792.226)	(2.332.932.316.995)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		241.775.824.509	232.920.437.630
03	- Các khoản dự phòng		412.928.837.986	1.745.276.204.721
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		178.601.329	59.080.965
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.778.002.965)	(28.234.340.302)
06	- Chi phí lãi vay		557.095.371.780	519.852.290.250
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		128.383.840.413	136.941.356.269
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		2.044.659.746.432	(1.164.767.160.392)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(74.989.354.377)	(186.009.283.941)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(585.406.557.146)	924.499.302.203
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		153.344.548.584	(42.696.205.844)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(548.791.535.045)	(494.805.134.460)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.386.162.841)	(37.496.857.617)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.394.917.336)	(18.734.178.414)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.112.419.608.684	(883.068.162.196)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(8.098.003.941)	(254.133.268.939)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		43.366.034.888	27.403.596.964
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(51.170.419.344)	(112.364.914.924)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		154.736.111.733	73.996.492.540
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(364.520.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		33.170.497.349	57.995.189.936
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.561.206.568	18.601.895.717
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		175.565.427.253	(553.021.008.706)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	(đã điều chỉnh) VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		23.000.000.000	257.600.700.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		3.295.260.763.168	10.397.831.951.657
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(4.709.057.152.612)	(9.383.156.323.610)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		(711.102.864)	(711.102.864)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.201.838.112)	(73.598.316.300)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.395.709.330.420)	1.197.966.908.883
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(107.724.294.483)	(238.122.262.019)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		496.252.581.750	734.365.822.818
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.787.106	9.020.951
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	388.531.074.373	496.252.581.750

Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Lê Việt Hải
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2023

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302158498 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 37) vào ngày 23 tháng 12 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: 235 Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.741.332.700.000 VND, tương đương 274.133.270 cổ phần, mệnh giá 1 cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch 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.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 2.163 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 5.093 người).

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

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; kinh doanh bất động sản và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

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 Tập đoàn là hơn 12 tháng.

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

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

Năm 2023 là một năm khó khăn chung cho nền kinh tế thế giới, với sự giảm sút trong tăng trưởng GDP, thương mại và đầu tư toàn cầu, trong khi lạm phát và lãi suất cao, dư nợ lớn cùng với những căng thẳng của các cuộc xung đột địa chính trị. Tại Việt Nam, thị trường bất động sản trong nước tiếp tục trầm lắng, các chủ đầu tư bất động sản gặp nhiều khó khăn do: các vướng mắc về pháp lý dự án; dòng vốn vay ngân hàng và trái phiếu bị kiểm soát chặt chẽ khiến các dự án bất động sản bị dừng, chậm triển khai ảnh hưởng đến tiến độ thi công, nghiệm thu, quyết toán và thu hồi nợ phải thu của Tập đoàn. Số lượng các dự án mới giảm mạnh đặc biệt là dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cùng sự cạnh tranh gay gắt đã ảnh hưởng lớn đến công tác đấu thầu và trúng thầu mới của Tập đoàn. Trong khi đó giá cả nguyên vật liệu, nhân công và lãi vay vẫn duy trì ở mức cao. Tập đoàn chưa thực hiện được các kế hoạch chuyển nhượng vốn góp tại công ty con và chuyển nhượng một phần tài sản của Tập đoàn do đối tác khó khăn về tài chính. Các nguyên nhân chủ yếu này dẫn đến doanh thu của Tập đoàn giảm mạnh so với năm trước, đồng thời Tập đoàn tiếp tục phải ghi nhận lỗ thuần trong năm tài chính.

Trong năm, Tập đoàn đã tập trung nguồn lực để tái cấu trúc toàn diện nhằm cải thiện hoạt động sản xuất kinh doanh, đàm phán gia hạn nợ vay ngân hàng, đẩy mạnh công tác thu hồi nợ bằng nhiều biện pháp bao gồm giải quyết tranh chấp thông qua tòa án, trọng tài.

Thông tin về tình hình thực hiện các hợp đồng quan trọng

Theo Nghị quyết số 32.3/2023/NQ-HĐQT.HBC ngày 17 tháng 06 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2023/HBC-Ashita để chuyển nhượng 100% quyền sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec ("Matec") cho Công ty CP Tập đoàn Ashita ("Ashita") với tổng giá trị là 85.000.000.000 VND. Đồng thời, ngày 28 tháng 06 năm 2023, Công ty cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 01/2023/HBC-Matec để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc sở hữu của Công ty cho Matec với tổng giá trị là 1.064.526.079.141 VND. Tuy nhiên, do Ashita gặp khó khăn trong việc huy động vốn để thanh toán nên các bên đã thống nhất thanh lý chấm dứt việc thực hiện các hợp đồng nêu trên.

Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế là 3.240,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.128,5 tỷ VND) và một số khoản nợ quá hạn thanh toán. Ngoài ra, thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, 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 2023 vẫn được Ban Tổng Giám đốc lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục vì các lý do sau:

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

Công ty đang triển khai phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHCD.HBC ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Đại hội cổ đông bất thường lần 2 năm 2023 và Nghị quyết 43.1/2023/NQ-HĐQT.HBC ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty. Theo đó, tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa là 252.484.528 cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 2.524.845.280.000 VND, trong đó dự kiến: chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp số lượng phát hành 220.000.000 cổ phiếu để thanh toán các khoản nợ vay của Công ty với các tổ chức tín dụng; và phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ với các chủ nợ là nhà cung cấp, nhà thầu phụ, nhà sản xuất của Công ty, số lượng phát hành 32.484.528 cổ phiếu.

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

Công tác đấu thầu của Tập đoàn đang có nhiều tiến triển, chiến lược mở rộng thị trường kinh doanh ra nước ngoài đang đạt được những kết quả tích cực đảm bảo cho hoạt động kinh doanh được liên tục và dự kiến thu được nguồn tiền từ các dự án triển khai mới. Bên cạnh đó, 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) Cùng với các chính sách đã ban hành và thực hiện trong năm 2023, 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 2023 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
I. Công ty con trực tiếp				
1. Công ty CP Nhà Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	99,96%	99,96%	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản
2. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Long An	97,97%	97,97%	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp
3. Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng
4. Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất
5. Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	75,00%	75,00%	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng
6. Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar (*)	Myanmar	100%	100%	Thiết kế, xây dựng và cung cấp dịch vụ giám định kỹ thuật, quản lý xây dựng và quản lý dự án
7. Công ty TNHH MTV Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
II. Công ty con gián tiếp				
1. Công ty CP Bất động sản Okamura Sanyo	Thành phố Hồ Chí Minh	50,55%	50,57%	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản
2. Công ty TNHH MTV Pax Sky Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	99,96%	100%	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản
3. Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	99,74%	99,79%	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất và xây dựng nhà các loại
4. Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	Thành phố Hồ Chí Minh	99,32%	99,58%	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất
5. Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	99,74%	100%	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản
6. Công ty CP Tiến Phát Tân Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	99,24%	99,49%	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
7. Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Thành phố Hồ Chí Minh	99,74%	100%	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty CP Interhouse Long An	Long An	97,59%	99,62%	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất
9. Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	86,73%	88,53%	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
10. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Phú Yên	97,53%	99,55%	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông
11. Công ty CP Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế (**)	Thừa Thiên Huế	93,90%	95,84%	Đầu tư xây dựng Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam
12. Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa Ốc Hòa Bình Hà Nội (***)	Hà Nội	97,97%	100%	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
13. Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	97,30%	99,31%	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất
14. Công ty TNHH MTV HBIS	Long An	97,97%	100%	Cung cấp dịch vụ nhà hàng và ăn uống lưu động

(*) Công ty con đang trong giai đoạn trước hoạt động.

(**) Công ty con đang tạm dừng hoạt động.

Thông tin về tài cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 3.

Khả năng so sánh của thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được Tập đoàn trình bày nhất quán và có thể so sánh giữa các năm tài chính.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tập đoàn đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tập đoàn.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

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.

2.4 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.

2.5 Chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối năm, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá thực tế.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi báo cáo tài chính được lập bằng đồng ngoại tệ sang đồng Việt Nam được ghi nhận vào khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2.6 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 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.

2.9 Các khoản đầu tư tài chính

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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của

cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.10 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Tập đoàn căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.11 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.

2.12 Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị khác	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 20 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 20 năm
- Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn	Không trích khấu hao
- Tài sản cố định vô hình khác	03 - 05 năm

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản cố định và các chi phí thanh lý liên quan và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính thực hiện thanh lý, nhượng bán.

2.13 Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50 năm
--------------------------	-------------

2.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này, bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.15 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.16 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.

2.17 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19 Trái phiếu phát hành

Tập đoàn phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Trái phiếu thường của Tập đoàn được phát hành với giá đúng bằng mệnh giá, 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.

2.20 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào

giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.21 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 hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải 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.

2.22 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 tài chính 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.

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 năm.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo 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.

2.23 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.

2.24 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tập đoàn.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: quỹ này được trích lập với mức trích là 10% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm theo Điều lệ Công ty, được dùng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bú trừ chứng khoán Việt Nam.

2.25 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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác được tính là doanh thu nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, có thể xác định được một cách đáng tin cậy và 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, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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 - Thuế 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 phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.26 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 hóa, 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).

2.27 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.28 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.29 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh không được hưởng ưu đãi.

2.30 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 Tập đoàn (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 năm.

2.31 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.32 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 Công ty một cách toàn diện.

3 CHUYỂN NHƯỢNG, MUA VỐN GÓP VÀ CỔ PHẦN

3.1 Mua cổ phần Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân

Ngày 06 tháng 06 năm 2023, Tập đoàn đã mua 28,31% vốn thực góp (25% vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh) của Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân ("Thành Ngân") với giá mua là 193.387.000.000 VND. Thành Ngân đã trở thành công ty liên kết của Tập đoàn và đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu (Thuyết minh 5.2).

3.2 Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình Quảng Nam và Công ty TNHH MTV Peace Solar

Ngày 06 tháng 08 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu trong Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình Quảng Nam. Trước đó, vào ngày 09 tháng 03 năm 2023, Tập đoàn cũng đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Peace Solar. Theo đó, số tiền lãi 18.639.323.200 VND và lỗ 3.179.817 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34 và 35).

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	653.948.803	1.577.351.064
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	299.059.154.874	205.722.254.639
Các khoản tương đương tiền (i)	88.817.970.696	288.952.976.047
	<u><u>388.531.074.373</u></u>	<u><u>496.252.581.750</u></u>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng đang được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 5%/năm. Khoản tiền gửi này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu do Tập đoàn phát hành (Thuyết minh 27).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	15.705.823.005	-	43.770.386.739	-
	15.705.823.005	-	43.770.386.739	-
Đầu tư dài hạn				
Trái phiếu (ii)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,4%/năm đến 9%/năm. Khoản tiền gửi này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu do Tập đoàn phát hành (Thuyết minh 27).

(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.

5.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Địa chỉ	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		VND		VND
Công ty CP 479 Hòa Bình (i)	49,25%	91.892.028.026	49,25%	94.819.587.437
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình (ii)	47,82%	12.080.127.700	47,82%	31.888.740.102
Công ty CP Cơ khí và Nhóm kinh Anh Việt (iii)	49,10%	8.960.480.765	49,10%	23.504.032.780
Công ty CP Trang trí nội thất Onwa Tech (iv)	25,53%	4.032.677.756	25,53%	4.370.011.136
Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân (v)	28,30%	193.190.614.617	25,64%	-
		310.155.928.864		154.582.371.455

(i) 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.

(ii) Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình ("JHE") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103009338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 02 năm 2008. Trụ sở chính của JHE tại 235/2 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của JHE là thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh.

(iii) Công ty CP Cơ khí và Nhóm kinh Anh Việt ("AVA") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301453003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 08 năm 1993. Trụ sở chính của AVA tại 1700/3C Quốc lộ 1A, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của AVA là sản xuất các cấu kiện kim loại và vật liệu xây dựng (cửa nhôm).

(iv) 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.

(v) 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.

5.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Du lịch Hòa Bình	21.405.000.000	(5.312.299.420)	21.405.000.000	(5.312.299.420)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	13.637.400.000	(12.750.844.499)	13.637.400.000	(11.154.757.397)
Công ty CP Jesco Asia	4.185.000.000	-	4.185.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV Holding	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
	40.427.400.000	(18.063.143.919)	40.427.400.000	(16.467.056.817)

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.

Thông tin chi tiết về các công ty đầu tư dài hạn khác của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
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	Hà Nội	10,00%	10,00%	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023 (đã điều chỉnh)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	17.006.295.992	-	16.732.784.872	-
Công ty CP Cơ khí và Nhóm kinh Anh Việt	16.650.284.872	-	16.650.284.872	-
Công ty CP 479 Hòa Bình	356.011.120	-	82.500.000	-
Bên khác	7.215.683.962.979	(1.275.964.012.448)	8.691.162.228.631	(949.589.140.884)
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	376.394.808.738	-	600.041.716.818	-
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	310.178.119.282	-	312.178.119.282	-
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	293.934.434.420	(153.893.944.255)	297.059.959.420	(64.719.884.801)
Công ty CP Vinhomes	239.476.458.425	-	190.510.916.901	-
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Phú Lộc	192.305.130.522	-	8.213.080.248	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	68.160.659.037	(31.036.331.175)	275.785.084.204	(41.291.535.030)
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc	140.214.242.649	-	269.732.752.167	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	174.996.338.301	-	177.832.669.378	-
Công ty TNHH Carava Resort	138.227.360.767	-	147.198.113.019	-
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	338.023.023.966	-	402.629.293.312	-
Công ty CP Bất động sản Tân Á Đại Thành - Meyland	190.223.075.940	-	178.386.428.602	-
Các khách hàng khác	4.753.550.310.932	(1.091.033.737.018)	5.831.594.095.280	(843.577.721.053)
	7.232.690.258.971	(1.275.964.012.448)	8.707.895.013.503	(949.589.140.884)

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023 (đã điều chỉnh)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	34.288.228.721	-	47.730.268.261	-
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	21.521.220.215	-	25.400.995.761	-
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	8.471.294.190	-	17.600.471.689	-
Công ty CP Trang trí Nội thất Orwa Tech	4.295.714.316	-	4.728.800.811	-
Bên khác	1.051.402.783.306	(108.050.910.417)	1.023.616.115.972	(163.404.286.557)
Công ty CP BM Windows	57.845.394.972	-	139.382.985.391	-
Công ty CP Xây dựng Lương Bình	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Sản xuất Mỹ Khang	16.454.825.367	-	58.202.041.970	-
Công ty Luật TNHH ALB & Partners	81.569.356.877	-	10.565.763.000	-
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	62.688.478.471	-	48.448.870.650	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dầu tư Hồng Hà	109.879.740.554	(105.324.873.301)	109.879.740.554	(109.879.740.554)
Các khách hàng khác	662.964.987.065	(2.726.037.116)	597.136.714.407	(53.524.546.003)
	1.085.691.012.027	(108.050.910.417)	1.071.346.384.233	(163.404.286.557)

8 PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	342.587.177.616	-	192.361.872.767	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	193.653.920.518	-	388.619.261.083	-
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124.490.373.682	(124.490.373.682)	124.490.373.682	(124.490.373.682)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư	117.341.148.812	-	51.824.240.787	-
Công ty CP Quốc Lộc Phát	99.171.630.796	-	168.996.363.227	-
Các khách hàng khác	2.205.505.525.822	(396.131.455.283)	2.739.190.691.636	(301.187.955.116)
	3.082.749.777.246	(520.621.828.965)	3.665.472.803.182	(425.678.328.798)

9 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
9.1 Ngắn hạn						
<i>Bên liên quan</i>						
Ông Lê Viết Hòa	41.886.000.000	-	95.000.000	40.191.110.000	1.789.890.000	-
Ông Võ Minh Hoàng	40.096.000.000	-	95.000.000	40.191.000.000	-	-
Ông Nguyễn Trung Kiên	1.789.890.000	-	-	-	1.789.890.000	-
	110.000	-	-	110.000	-	-
<i>Bên khác</i>						
Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới	70.607.272.936	(45.194.562.294)	1.594.981.345	7.000.000.000	65.202.254.281	(45.217.562.294)
Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư	36.437.313.395	(36.437.313.395)	-	-	36.437.313.395	(36.437.313.395)
Bất động sản Sài Gòn	25.000.000.000	-	-	7.000.000.000	18.000.000.000	-
Các đối tượng khác	9.169.959.541	(8.757.248.899)	1.594.981.345	-	10.764.840.886	(8.780.248.899)
	112.493.272.936	(45.194.562.294)	1.689.981.345	47.191.110.000	66.992.144.281	(45.217.562.294)
9.2 Dài hạn						
<i>Bên khác</i>						
Ông Hoàng Đăng Minh Tuấn	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	-	-
	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	-	-
	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	-	-

Các khoản cho vay ngắn hạn còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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.

Handwritten signature and stamp in red ink.

10 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023 (đã điều chỉnh)	
	Giá trị VND	Dư phòng VND	Giá trị VND	Dư phòng VND
10.1 Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	545.053.250.912	(197.101.518.447)	594.894.557.936	(198.623.923.916)
- 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 phi	307.101.892.312	(197.101.518.447)	356.943.199.336	(198.623.923.916)
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	384.545.138.793	(205.147.652.851)	384.480.688.793	(205.147.652.851)
Cho mượn nguồn lực sản xuất	340.554.155.578	-	298.735.678.335	-
Phải thu từ thanh lý khoãn đầu tư (iv)	13.000.000.000	-	206.387.000.000	-
Lãi chậm thanh toán	115.822.558.428	(63.793.586.179)	123.360.537.070	(33.824.497.417)
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	11.416.636.558	-	4.105.388.982	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2.694.833.301	-	2.871.892.821	-
Phải thu khác từ nhân viên	26.588.980.497	-	27.118.535.961	-
Các khoản ký quỹ	24.608.281.936	-	29.675.628.330	-
Phải thu khác	93.925.914.071	(59.828.260.598)	79.464.069.179	(37.583.450.481)
	1.678.209.750.074	(525.871.018.075)	1.871.093.978.407	(475.179.524.665)
10.2 Dài hạn				
Tạm ứng cho nhân viên (v)	266.000.000.000	-	266.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ	77.739.110.442	(10.700.000)	70.375.910.775	-
Phải thu khác	37.450.776.749	(771.804.079)	38.511.723.187	-
	381.189.887.191	(782.504.079)	374.887.633.962	-

- (i) Khoản tạm ứng cho nhân viên trong năm 2022 số tiền 99,5 tỷ VND để có 05 triệu cổ phiếu HBC nhằm đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận phát hành cổ phiếu giữa Sanei Architecture Planning Co., Ltd với Công ty. Sau khi thực hiện xong thỏa thuận với Sanei Architecture 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 05 triệu cổ phiếu để hoàn ứng cho Công ty. Giao dịch này chưa có đủ phê duyệt phù hợp và 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). Giao dịch này chưa có đủ phê duyệt phù hợp, và 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 Công ty và người có liên quan của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty 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 Công ty 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, Công ty 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 Công ty 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 27).
- (iv) Trong năm, khoản phải thu tại ngày đầu năm từ thanh lý khoản đầu tư có giá trị 193.387.000.000 VND từ Chủ tịch Hội đồng quản trị cho việc thoái vốn Công ty CP Hòa Bình Oseven đã được thanh toán bù trừ với khoản phải trả về nhận chuyển nhượng 25% vốn góp theo vốn điều lệ Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân cho Công ty CP Nhà Hòa Bình (công ty con) theo Nghị quyết số 05/2022/NQ-HBH ngày 04 tháng 11 năm 2022.
- (v) 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 công ty 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 Công ty khi Công ty 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. Giao dịch này chưa có đủ phê duyệt phù hợp, và 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.

10 PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

	31/12/2023		01/01/2023 (đã điều chỉnh)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
10.3 Trong đó, Phải thu khác chi tiết theo đối tượng như sau				
Bên liên quan	808.100.934.168	(50.243.460.214)	1.018.083.724.751	(13.022.350.000)
Ông Lê Viết Hải và Bà Bùi Ngọc Mai (*)	120.000.000.000	-	313.387.000.000	-
Bà Phạm Thị Quốc Hương (*)	527.058.125.512	(12.600.000.000)	535.829.125.515	(9.400.000.000)
Ông Nguyễn Trung Thành	-	-	20.000.000.000	-
Quản lý chủ chốt	21.158.283.442	(2.765.183.677)	18.254.442.955	(3.622.350.000)
Công ty CP Cơ khí và Nhóm kinh Anh Việt	10.941.863.645	-	2.748.573.423	-
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	1.940.418.073	-	2.344.096.786	-
Công ty CP 479 Hòa Bình	2.143.379.760	-	2.054.850.000	-
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	765.730.255	-	591.422.871	-
Ông Lê Viết Hòa	19.326.836.013	-	13.531.919.519	-
Ông Võ Minh Hoàng	46.715.010.833	(34.828.276.537)	48.476.210.833	-
Ông Lê Quốc Duy	-	-	100.000.000	-
Ông Lê Hoàng Tiến	52.801.286.635	-	52.366.082.849	-
Ông Lê Việt Hà	5.250.000.000	(50.000.000)	8.400.000.000	-
Bên khác	1.251.298.703.097	(476.410.061.940)	1.227.897.887.618	(462.157.174.665)
Công ty CP Tập Đoàn FLC	29.527.426.000	(7.044.813.763)	60.064.019.662	-
Các đối tượng khác	1.221.771.277.097	(469.365.248.177)	1.167.833.867.956	(462.157.174.665)
	2.059.399.637.265	(526.653.522.154)	2.245.981.612.369	(475.179.524.665)

(*) Tập đoàn đang quá trình làm các thủ tục đảm bảo cho các khoản tạm ứng có tổng giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 647,06 tỷ VND để bổ sung các bằng chứng thích hợp và đầy đủ về giá trị có thể thu hồi.



11 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÓI

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đối trong năm như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	2.059.045.843.198	437.144.882.886
Trích lập dự phòng trong năm	689.461.735.192	1.781.369.872.364
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(272.019.632.112)	(159.468.912.052)
Sử dụng dự phòng bù đắp tổn thất hoặc xử lý nợ trong năm	(110.000)	-
Số dư cuối năm	2.476.507.836.278	2.059.045.843.198

12 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2023		01/01/2023	
	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	175.787.642.008	-	175.787.642.008	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	120.027.531.192	-	120.027.531.192	-
Công ty CP Xây dựng và Quản lý nhà An Trung Phát	70.840.829.057	-	70.840.829.057	-
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị	95.250.602.766	-	95.250.602.766	-
Công ty CP Tập đoàn TMS	112.472.954.437	-	112.472.954.437	-
Các đối tượng khác	2.690.476.314.022	788.348.037.204	2.136.888.000.366	652.221.716.628
	3.264.855.873.482	788.348.037.204	2.711.267.559.826	552.221.716.628

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 và 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 hợp nhất 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.

13 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	559.414.866.045	-	470.523.627.120	(2.707.682.564)
Công cụ, dụng cụ	17.696.284.062	(34.586.144)	21.371.825.802	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.632.770.957.892	(32.714.898.589)	1.607.827.291.600	(30.744.235.250)
- Bất động sản (*)	1.109.676.226.781	-	1.080.641.702.722	-
- Xây lắp	399.446.058.847	(32.178.969.586)	338.426.587.620	(30.744.235.250)
- Phát triển khu công nghiệp	91.712.558.171	-	146.990.252.463	-
- Khác	31.936.114.093	(535.929.003)	41.768.748.795	-
Thành phẩm	24.939.626.598	(21.966.775.160)	24.789.736.199	(21.966.775.160)
Hàng hoá	98.551.292.526	(723.113.389)	149.203.345.900	(505.129.895)
Hàng gửi đi bán	174.419.843	-	174.419.843	-
	2.333.547.446.966	(55.439.373.282)	2.273.890.246.464	(55.923.822.869)

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence) tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh	153.352.371.546	153.449.468.138
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	368.274.243.022	347.358.382.223
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	487.578.583.936	485.364.947.572
Các dự án khác	100.471.028.277	94.468.904.789
	1.109.676.226.781	1.080.641.702.722

14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
14.1 Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.881.447.318	80.200.358.172
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.100.893.989	12.181.820.206
	<u>15.982.341.307</u>	<u>92.382.178.378</u>
14.2 Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	21.403.746.823	70.608.937.869
Tiền thuê đất	84.543.589.867	102.098.281.441
Chi phí môi giới	94.780.877.506	107.941.842.265
Phí bảo lãnh ngân hàng	9.662.770.079	20.999.572.312
Chi phí trả trước dài hạn khác	42.632.090.874	45.892.542.968
	<u>253.023.075.149</u>	<u>347.541.176.855</u>

15 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (đã điều chỉnh)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	61.169.874.768	2.014.124.768.407	75.291.769.891	22.119.231.426	2.172.705.644.492
- Mua trong năm	-	5.939.517.018	-	63.024.000	6.002.541.018
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	996.978.903	-	-	-	996.978.903
- Thanh lý, nhượng bán	(3.486.815.680)	(117.084.288.158)	(371.818.182)	(984.709.895)	(121.927.631.915)
- Giảm do thoái vốn công ty con	(100.000.000)	-	-	-	(100.000.000)
- Giảm khác	-	(686.363.637)	-	(156.437.764)	(842.801.401)
Số dư cuối năm	58.580.037.991	1.902.293.633.630	74.919.951.709	21.041.107.767	2.056.834.731.097
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	21.244.983.445	1.186.959.856.254	53.815.511.358	19.790.586.209	1.281.810.937.266
- Khấu hao trong năm	4.232.654.596	196.327.531.494	11.082.510.273	980.716.729	212.623.413.091
- Thanh lý, nhượng bán	(3.486.815.680)	(86.260.278.880)	(298.357.797)	(890.159.317)	(90.935.611.674)
- Giảm do thoái vốn công ty con	(19.999.992)	-	-	-	(19.999.992)
- Giảm khác	-	(686.363.637)	-	(156.437.764)	(842.801.401)
Số dư cuối năm	21.970.822.369	1.296.340.745.231	64.599.663.834	19.724.705.867	1.402.635.937.290
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	39.924.891.323	827.184.912.153	21.476.258.533	2.328.645.217	890.894.707.226
Tại ngày cuối năm	36.609.215.622	605.952.888.400	10.320.287.876	1.316.401.910	654.198.793.807

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 230.807.360.690 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 244.196.093.912 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 360.988.436.307 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 244.426.721.086 VND).

16 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Tài sản cố định thuế 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 2023, tài sản cố định thuế tài chính có nguyên giá là 7.542.000.000 VND, hao mòn lũy kế là 2.451.150.000 VND, khấu hao trong năm là 754.200.000 VND.

17 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	42.297.185.783	30.422.640.728	1.216.005.358	73.935.831.869
- Mua trong năm	-	7.154.000.000	-	7.154.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(280.000.000)	-	(280.000.000)
Số dư cuối năm	42.297.185.783	37.296.640.728	1.216.005.358	80.809.831.869
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	22.565.124.735	1.216.005.358	23.781.130.093
- Khấu hao trong năm	-	3.222.646.067	-	3.222.646.067
- Thanh lý, nhượng bán	-	(228.667.904)	-	(228.667.904)
Số dư cuối năm	-	25.559.102.898	1.216.005.358	26.775.108.256
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	42.297.185.783	7.857.515.993	-	50.154.701.776
Tại ngày cuối năm	42.297.185.783	11.737.537.830	-	54.034.723.613

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 39.790.252.840 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 39.790.252.840 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 20.142.757.086 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 19.408.087.086 VND).

18 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 2023, bất động sản đầu tư có nguyên giá là 12.926.426.717 VND, hao mòn lũy kế là 3.262.045.657 VND, khấu hao trong năm là 634.678.693 VND. Các bất động sản đầu tư đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh 27).

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 2023. 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 năm tài chính.

19 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trung Tâm đổi mới sáng tạo Hoà Bình (i)	37.455.839.317	38.795.792.619
Nhà kho Long An	5.583.015.779	5.583.015.779
Lắp đặt thiết bị	2.217.404.000	7.915.553.650
Khác	1.269.573.518	286.986.546
	46.525.832.614	52.581.348.594

- (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.

20 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	61.896.518.318
Số dư cuối năm	61.896.518.318
Số phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	41.245.475.468
- Số phân bổ trong năm	6.986.195.084
Số dư cuối năm	48.231.670.552
Giá trị còn lại	
- Số dư đầu năm	20.651.042.850
- Số dư cuối năm	13.664.847.766

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÀN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023 (đã điều chỉnh)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	86.406.099.421	86.406.099.421	130.527.899.453	130.527.899.453
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hoà Bình	39.432.000.845	39.432.000.845	66.320.236.859	66.320.236.859
Công ty CP Cơ khí và Nhóm kính Anh Việt	35.266.738.582	35.266.738.582	54.258.695.691	54.258.695.691
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	11.707.359.994	11.707.359.994	9.948.966.903	9.948.966.903
Bên khác	4.714.616.441.756	4.714.616.441.756	5.150.184.464.033	5.150.184.464.033
Công ty CP Đầu tư Thương mại SMC	104.785.668.724	104.785.668.724	155.324.884.567	155.324.884.567
Công ty CP Hawee Cơ Điện	100.717.893.646	100.717.893.646	65.489.176.363	65.489.176.363
Công ty CP Thép Povina	92.658.608.256	92.658.608.256	30.423.507.008	30.423.507.008
Công ty CP BM Windows	99.106.583.993	99.106.583.993	30.006.991.336	30.006.991.336
Công CP Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình	90.555.998.712	90.555.998.712	87.640.371.126	87.640.371.126
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	81.233.047.008	81.233.047.008	1.535.403.409	1.535.403.409
Công ty CP Xây dựng Phú Thành	47.491.847.512	47.491.847.512	84.549.955.146	84.549.955.146
Công ty CP Thép và Vật tư Xây dựng	55.790.711.622	55.790.711.622	80.677.973.150	80.677.973.150
Công ty CP Cửa Sunspace	64.945.977.664	64.945.977.664	83.860.720.499	83.860.720.499
Các người bán khác	3.977.330.104.619	3.977.330.104.619	4.530.675.481.429	4.530.675.481.429
	4.801.022.541.177	4.801.022.541.177	5.280.712.363.486	5.280.712.363.486

22 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Công ty CP Quốc Lộc Phát	59.770.996.318	303.777.748.520
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	112.163.831.535	213.570.020.395
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Phú Lộc	170.155.943.842	170.576.226.039
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	50.075.588.504	204.464.722.134
Công ty TNHH Octava Novena Property	71.000.000.000	71.000.000.000
Công ty CP CapitalLand - Hiền Đức	79.892.395.449	122.100.410.931
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	105.033.506.837	219.615.163.725
Công ty TNHH H9BC Investment	74.167.370.054	53.180.391.584
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	114.129.503.014	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	129.950.093.279	98.621.018.732
Các khách hàng khác	1.623.725.433.172	1.442.533.947.650
	<u>2.779.311.818.649</u>	<u>3.202.816.309.369</u>

23 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Do thoái vốn tại công ty con	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	114.294.841.005	187.530.359.125	103.942.790.257	-	19.751.378	197.902.161.251
Thuế xuất, nhập khẩu	12.649.012	-	3.667.200	3.667.200	-	12.649.012	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.374.505.975	2.136.043.640	7.550.641.521	3.386.162.841	-	4.374.505.975	6.300.522.320
Thuế thu nhập cá nhân	24.975.662	8.134.234.236	17.583.579.173	21.812.476.979	-	27.621.106	3.907.981.874
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	52.869.363	52.869.363	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	17.043.824	19.633.500	9.000.000	-	-	27.677.324
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.184.759	281.421.945	11.476.968.346	1.307.564.930	(10.076.745)	1.414.039	10.436.977.896
	4.417.315.408	124.863.584.850	224.217.718.228	130.514.531.570	(10.076.745)	4.435.941.510	218.575.320.665

Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

24 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	26.748.403.168	20.761.899.768
Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ	774.723.250.458	570.001.425.338
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	79.570.342.951	87.150.046.258
Chi phí phải trả khác	35.007.828.898	39.341.352.737
	<u>916.049.825.475</u>	<u>717.254.724.101</u>
Trong đó: Bên liên quan		
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	61.612.175.180	15.361.828.751
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	7.828.078.464	13.298.332.557
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	3.728.650.195	5.270.203.545
	<u>73.168.903.839</u>	<u>33.930.364.853</u>

25 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	44.800.390.678	36.049.337.138
	<u>44.800.390.678</u>	<u>36.049.337.138</u>

26 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
26.1 Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	174.343.223.225	179.243.872.310
Tài sản thừa chờ giải quyết	30.564.022	30.564.022
Kinh phí công đoàn	7.543.202.639	4.175.250.919
Bảo hiểm xã hội	40.593.465.778	1.512.529.957
Phải trả nhân viên về chi phí công trình	35.673.530.214	35.848.484.340
Tiền trợ cấp thôi việc, thanh toán chế độ cho nhân viên	13.895.326.130	1.291.700.467
Thu hộ phí bảo trì dự án	19.702.447.882	17.930.765.443
Chuyển nhượng cổ phần Tiên Phát Sanyo Homes	18.000.000.000	48.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	96.654.614.138	103.581.771.470
Lãi phạt thanh lý	21.341.529.062	15.194.242.422
Cổ tức lợi nhuận phải trả	411.280.195	411.280.195
Quỹ học bổng	2.000.000.000	-
Phải trả khác	13.843.058.966	11.683.560.008
	444.032.242.251	418.904.021.553
26.2 Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	37.658.757.517	36.416.881.336
Thủ lao thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	-	2.222.639.130
Phải trả khác	-	39.280.000
	37.658.757.517	38.678.800.466
26.3 Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	174.343.223.225	179.243.872.310
Bảo hiểm xã hội	35.333.669.317	-
Lãi phạt thanh lý	21.341.529.062	13.600.511.906
	231.018.421.604	192.844.384.216
26.4 Phải trả ngắn hạn khác với bên liên quan		
Bà Bùi Ngọc Mai	-	91.479.452
Ông Võ Minh Hoàng	1.417.911.700	-
	1.417.911.700	91.479.452

27 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
27.1 Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	5.062.025.967.856	3.295.250.763.168	4.375.067.938.363	(700.000.000)	3.981.518.792.661	3.981.518.792.661
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	42.284.488.258	42.284.488.258	13.813.263.031	42.284.488.257	-	13.813.263.032
	5.104.310.456.114	5.104.310.456.114	3.309.074.026.199	4.417.352.426.620	3.995.332.055.693	3.995.332.055.693
27.2 Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	103.698.979.683	103.698.979.683	-	53.989.214.249	-	49.709.765.434
Trái phiếu thường (iii)	961.677.333.333	961.677.333.333	2.317.333.335	280.000.000.000	-	683.994.666.668
Nợ thuế tài chính dài hạn (iv)	3.496.255.700	3.496.255.700	-	711.102.864	-	2.785.152.836
	1.068.872.568.716	1.068.872.568.716	2.317.333.335	334.700.317.113	-	736.489.584.938
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(42.284.488.258)	(42.284.488.258)	(13.813.263.031)	(42.284.488.257)	-	(13.813.263.032)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.026.588.080.458	1.026.588.080.458				722.676.321.906

(i) Các khoản vay ngắn hạn của Tập đoàn đều nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, chi tiết như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Tài sản đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
				VND	VND
Vay ngắn hạn				3.981.518.792.661	5.062.025.967.856
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 08/06/2024 đến ngày 28/11/2024	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	2.099.999.122.426	2.245.982.574.292
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 23/01/2024 đến ngày 19/12/2024	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.299.986.261.421	1.269.264.353.839
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 31/05/2024 đến ngày 25/12/2024	Cổ phiếu, Tiền gửi có kỳ hạn, Quyền sử dụng đất	192.163.803.072	302.288.554.396
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 29/01/2024 đến ngày 01/04/2024	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.869.433.909	245.984.608.882
Ngân hàng TNHH HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 25/02/2023 đến ngày 14/06/2023	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	191.725.426.010
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 29/04/2024 đến ngày 21/07/2024	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	123.073.483.305	171.524.431.179
Ngân hàng TMCP An Bình	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 08/06/2023 đến ngày 21/12/2023	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	149.564.167.448
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 19/01/2023 đến ngày 12/06/2023	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	140.478.216.894
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 01/02/2024 đến ngày 03/02/2024	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	64.237.841.824	64.537.856.868
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	Theo từng lần giải ngân Từ ngày 16/01/2023 đến ngày 24/02/2023	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	63.414.071.151
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	VND	Theo từng lần giải ngân Ngày 15/03/2023	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	49.727.012.359
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	Theo từng lần giải ngân Ngày 22/02/2024	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.606.347.369	39.208.158.041
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	Theo từng lần giải ngân Ngày 09/02/2023	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	22.033.534.621

Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Tài sản đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh - CN Nguyễn Trãi	VND	Theo từng lần giải ngân	6 tháng	11.499.641.194	19.962.473.785
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Phan Đăng Lưu	VND	13,65%	4 tháng	19.327.656.351	15.059.778.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu	VND	Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể	Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể	47.719.199.737	49.999.508.292
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	12 tháng	6.197.765.400	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	12 tháng	19.473.366.499	6.565.358.252
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	12 tháng	8.649.222.886	4.094.009.367
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	12 tháng	8.377.476.434	8.403.300.190
Vay các đối tượng khác	VND			52.338.170.834	2.208.573.990
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả				13.813.263.032	42.284.488.258
Vay dài hạn đến hạn trả từ các Ngân hàng				13.102.150.168	41.573.385.442
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả				711.102.864	711.102.816
				3.995.332.055.693	5.104.310.456.114

(ii) Các khoản vay dài hạn của Tập đoàn nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công việc xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, chi tiết như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
				VND	VND
Vay dài hạn				49.709.765.434	103.698.979.683
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 15/07/2023 đến ngày 15/11/2026	Bất động sản	6.611.144.000	8.877.800.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quang Trung	8%/năm	Ngày 31/12/2027	Máy móc thiết bị điện mặt trời mái nhà, Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán điện, hợp đồng tiền gửi, sổ tiết kiệm, tiền ký quỹ tại ngân hàng	16.458.409.778	21.504.289.139
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	8,5%-10,2%/năm	Từ ngày 11/12/2027 đến ngày 30/12/2027	Tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải	14.118.566.872	17.723.440.120
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu	10,9%/năm	Từ tháng 01/2023 đến tháng 11/2027	Toán bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có từ dự án nhà xưởng	12.521.644.784	15.721.644.784
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	Lãi suất cơ bản cộng thêm 3%/năm	Từ ngày 29/05/2023 đến ngày 08/07/2024	Máy móc thiết bị	-	39.086.211.080
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn	Theo từng lần giải ngân	Từ ngày 01/03/2023 đến ngày 17/01/2025	Tài sản hình thành từ khoản vay	-	785.594.560
				49.709.765.434	103.698.979.683

(iii) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Ngày đáo hạn	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
					VND	VND
Công ty chứng khoán ACB	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Ngày 30 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tương đương tiền, cổ phiếu của Công ty, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	376.000.000.000	376.000.000.000
Công ty chứng khoán ACB	Quý Đầu tư hạ tầng PVI	Ngày 27 tháng 01 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	37.000.000.000	75.000.000.000
Công ty chứng khoán ACB	Quý Đầu tư cơ hội PVI	Ngày 27 tháng 01 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	213.000.000.000	425.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	Ngày 31 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Tiền gửi có kỳ hạn, máy móc thiết bị	64.600.000.000	94.600.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu					(6.605.333.332)	(8.922.666.667)
					683.994.666.668	961.677.333.333

Các khoản trái phiếu có lãi suất kỳ đầu tiên từ 9,6%/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.

(iv) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản nợ thuế tài chính:

Hợp đồng thuế tài chính	Loại tài sản	Tổng giá trị nợ gốc	Thời hạn thuế	Lãi suất	31/12/2023	01/01/2023
		VND			VND	VND
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Vietcombank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Dự án điện mặt trời	8.296.200.000	84 tháng đến ngày 25/10/2027	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng hình thức trả lãi sau cộng 3,1%/năm	2.785.152.836	3.496.255.700
		8.296.200.000			2.785.152.836	3.496.255.700

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.995.332.055.693	5.104.310.456.114
Trong năm thứ hai	345.212.929.700	24.663.843.407
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	377.463.392.206	1.001.924.237.051
	<u>4.718.008.377.599</u>	<u>6.130.898.536.572</u>
Số phải trả trong vòng 12 tháng	(3.995.332.055.693)	(5.104.310.456.114)
Số phải trả sau 12 tháng	<u>722.676.321.906</u>	<u>1.026.588.080.458</u>

27.3 Các khoản vay bên liên quan

	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Ông Lê Việt Hòa	12.000.000.000	73.972.603	-	-
	<u>12.000.000.000</u>	<u>73.972.603</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

28 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	(đã điều chỉnh) VND
28.1 Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	49.119.084.490	37.722.270.047
	<u>49.119.084.490</u>	<u>37.722.270.047</u>
28.2 Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	182.113.365.171	195.079.772.933
Dự phòng trợ cấp thôi việc	19.257.285.834	23.332.485.124
	<u>201.370.651.005</u>	<u>218.412.258.057</u>

29 VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 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 hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (đã điều chỉnh)		Lợi ích cổ đông không kiểm soát (đã điều chỉnh)	Cộng
	VND	VND				VND	VND		
Số dư đầu năm trước	2.424.157.840.000	346.669.112.981		56.445.099	96.832.479.438	804.561.352.377	395.378.383.501	4.068.655.613.396	
Phát hành cổ phiếu	145.300.700.000	112.500.000.000		-	-	-	-	257.800.700.000	
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(200.000.000)		-	-	-	-	(200.000.000)	
Lỗ trong năm trước	-	-		-	-	(2.606.145.518.734)	(3.640.595.854)	(2.609.786.114.588)	
Chia cổ tức bằng tiền	-	-		-	-	(73.696.306.200)	-	-	
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	171.874.160.000	-		-	-	(171.874.160.000)	-	-	
Trích lập quỹ	-	-	4.363.034	-	-	(4.363.034)	-	-	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.726.069)	-	(8.726.069)	
Thưởng Ban Điều hành và cán bộ chủ chốt	-	-	-	-	-	(2.175.601.743)	(13.413.686)	(2.189.015.429)	
Mua thêm công ty con	-	-	-	-	-	(79.002.556.996)	(370.083.387.182)	(449.085.944.178)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	(133.486.801)	13.413.686	(120.073.115)	
Số dư cuối năm trước	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	
Số dư đầu năm nay	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	
Lãi trong năm nay	-	-		-	-	(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 cuối năm nay	2.741.332.700.000	458.969.112.981		56.445.099	96.836.842.472	(3.240.326.544.959)	36.512.632.637	93.380.988.230	

10/2023

10/2023

29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Lê Việt Hải	469.876.990.000	17,14%	469.876.990.000	17,14%
Hyundai Elevator Co., Ltd	280.607.500.000	10,24%	280.607.500.000	10,24%
Các cổ đông khác	1.990.848.210.000	72,62%	1.990.848.210.000	72,62%
	2.741.332.700.000	100%	2.741.332.700.000	100%

29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	2.741.332.700.000	2.424.157.840.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	317.174.860.000
- Vốn góp cuối năm	2.741.332.700.000	2.741.332.700.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	411.280.195	313.290.295
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	4.201.838.112	73.696.306.200
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	4.201.838.112	73.696.306.200
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả trong năm	(4.201.838.112)	73.598.316.300
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(4.201.838.112)	73.598.316.300
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	411.280.195	411.280.195

29.4 Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	274.133.270	274.133.270
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	274.133.270	274.133.270
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	274.133.270	274.133.270
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	274.133.270	274.133.270

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

29.5 Các quỹ của Tập đoàn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	96.836.842.472	96.836.842.472
	96.836.842.472	96.836.842.472

30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

30.1 Ngoại tệ các loại

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
USD	3.783,6	28.966,0

30.2 Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	11.144.720.526	136.763.038.794
Từ 1 năm đến 5 năm	205.792.206.892	173.108.764.161
Trên 5 năm	41.623.235.176	-

30.3 Tài sản thuê ngoài

Tập đoàn thuê văn phòng, nhà theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	31.309.274.063	150.990.883.388
Từ 1 năm đến 5 năm	123.056.133.070	510.653.904.073
Trên 5 năm	1.229.952.446.111	1.045.285.361.580

Ngoài ra, 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.

31 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng (i)	7.158.312.366.204	13.827.479.064.592
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.422.968.595
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	63.550.769.711	98.680.512.073
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	27.733.047.312	21.832.922.234
Doanh thu cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	256.458.884.259	170.931.757.734
Doanh thu dịch vụ tư vấn xây dựng	12.242.200.409	15.155.514.655
Doanh thu dự án năng lượng mặt trời	17.849.883.911	17.129.446.549
Doanh thu khác	6.067.262.235	1.477.287.624
	<u>7.542.214.414.041</u>	<u>14.154.109.474.056</u>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 47) 251.468.000 -

(i) Doanh thu hợp đồng xây dựng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm, trong đó:	7.158.312.366.204	13.827.479.064.592
- Doanh thu trong năm của hợp đồng xây dựng đang còn thực hiện tại ngày cuối năm	5.959.114.658.774	9.235.151.080.273
- Doanh thu trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.199.197.707.430	4.592.327.984.319
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến ngày kết thúc năm tài chính	11.940.571.699.226	13.370.002.234.569

32 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chiết khấu thương mại	5.099.059.139	5.146.457.542
Giảm giá hàng bán	18.774.056	-
	<u>5.117.833.195</u>	<u>5.146.457.542</u>

33 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng (i)	6.959.137.744.943	13.389.982.649.955
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	13.192.828.327
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	39.128.490.540	76.268.625.268
Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, vận hành	11.296.764.093	7.771.751.983
Giá vốn cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	262.582.039.608	199.405.394.176
Giá vốn dịch vụ tư vấn xây dựng	9.962.950.356	11.348.797.347
Giá vốn dự án năng lượng mặt trời	8.461.198.008	8.668.815.399
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(484.449.587)	-
Giá vốn hàng bán khác	2.925.087.315	719.285.016
	7.293.009.825.276	13.707.358.147.471
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	115.719.728.753	281.766.652.899
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 47)		

(i) Giá vốn hợp đồng xây dựng

	Năm 2023	Năm 2022 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm, trong đó:	6.959.137.744.943	13.389.982.649.955
- Giá vốn trong năm của hợp đồng xây dựng đang còn thực hiện tại ngày cuối năm	5.355.383.582.166	8.358.167.355.166
- Giá vốn trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.603.754.162.777	5.031.815.294.789
Tổng giá vốn lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến ngày kết thúc năm tài chính	10.870.497.772.517	13.413.217.581.922

34 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.695.394.624	15.293.447.350
Lãi bán các khoản đầu tư	18.639.323.200	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	3.822.886	12.837.249
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	219.131	5.400.000
Lãi chậm thanh toán	44.864.781.018	8.387.339.832
Doanh thu hoạt động tài chính khác	71.153.036	299.672.635
	74.274.693.895	23.998.697.066

35 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	557.096.371.780	519.852.290.250
Chi phí tiền lãi chậm thanh toán	580.862.745	288.781.362
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	3.179.817	6.666.832.818
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	1.914
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	178.820.460	-
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	1.596.087.102	(6.358.588.347)
Chi phí tài chính khác	3.000.000	188.136.515
	<u>559.457.321.904</u>	<u>520.637.454.512</u>

36 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	97.189.364	98.112.466
Chi phí nhân công	15.493.780.346	16.954.132.606
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.053.360.988	557.910.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.524.057.650	1.827.399.152
Thuế, phí và lệ phí	5.418.060	1.200.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.506.048.233	13.691.161.243
Chi phí môi giới	3.833.621.146	1.976.713.595
Chi phí khác	1.232.940.014	4.028.987.059
	<u>38.746.415.801</u>	<u>39.135.616.629</u>

37 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	382.386.829	643.507.645
Chi phí nhân công	190.877.587.786	367.603.530.139
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.709.433.671	2.208.930.974
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.076.145.478	8.494.497.711
Thuế, phí và lệ phí	(174.497.079)	239.540.822
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	417.484.000.580	1.703.373.434.402
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.812.488.732	101.677.444.427
Chi phí khác	25.546.988.395	54.166.536.595
Lợi thế thương mại	6.986.195.080	6.819.939.060
	<u>757.700.729.472</u>	<u>2.245.227.361.675</u>

38 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 (đã điều chỉnh) VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản	12.322.682.551	8.930.289.689
Tiền phạt thu được	4.712.852.355	8.072.135.918
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	29.148.118.690	28.744.947.958
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	1.754.071.147	105.738.390
Thu nhập khác	5.089.308.560	8.659.283.737
	<u>53.027.033.303</u>	<u>54.512.395.692</u>

39 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	184.169.554
Tiền chậm nộp thuế, chậm nộp BHXH	12.808.304.338	10.375.134
Các khoản bị phạt	26.092.499.211	46.223.573.738
Các khoản khác	18.523.786.675	6.362.627.872
	<u>57.424.590.224</u>	<u>52.780.746.298</u>

40 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	7.389.563.783	3.364.798.850
- Công ty TNHH MTV Máy xây dựng Matec	-	798.019.403
- Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	1.513.967.853	2.334.819.930
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	-	197.666.403
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	5.875.595.930	-
- Công ty CP Interhouse Long An	-	34.293.114
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>7.389.563.783</u>	<u>3.364.798.850</u>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	155.877.738	441.268.632
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(2.238.462.335)	31.452.327.800
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.380.962.841)	(37.496.857.617)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	<u>1.926.016.345</u>	<u>(2.238.462.335)</u>

41 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

41.1 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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 tạm thời được khấu trừ	48.669.271.041	50.039.337.962
	<u>48.669.271.041</u>	<u>50.039.337.962</u>

41.2 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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 tạm thời chịu thuế	491.505.757.177	464.045.854.000
	<u>491.505.757.177</u>	<u>464.045.854.000</u>

41.3 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023	Năm 2022 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	31.687.684.887	275.513.248.479
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	(3.712.396.366)	(2.465.518.368)
	<u>27.975.288.521</u>	<u>273.047.730.111</u>

41.4 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 2023, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 3.008.100.747.131 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.320.377.152.708 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 VND	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023 VND	Không được chuyển lỗ VND	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023 VND
2022	2027	2.320.377.152.708	25.075.324.936	-	2.295.301.827.772
2023	2028	712.798.919.359	-	-	712.798.919.359
		3.033.176.072.067	25.075.324.936	-	3.008.100.747.131

Ban Tổng Giám đốc 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.

Liên quan đến 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 2023, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ có tổng giá trị là 1.171.627.607.889 VND (tại ngày 31/12/2022 là 543.714.825.571 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 chuyển thành chi phí lãi vay được trừ đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ phát sinh VND	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023 VND	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023 VND	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2023 VND
2021	2026	60.495.638.851	-	-	60.495.638.851
2022	2027	483.219.186.720	-	-	483.219.186.720
2023	2028	627.912.782.318	-	-	627.912.782.318
		1.171.627.607.889	-	-	1.171.627.607.889

Ban Tổng Giám đốc 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.

42 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tập đoàn được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(1.110.747.492.552)	(2.606.145.518.734)
Các khoản điều chỉnh	-	8.726.069
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	8.726.069
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.110.747.492.552)	(2.606.154.244.803)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	274.133.270	264.678.537
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(4.052)	(9.846)

Tập đoàn chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ Khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

43 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.386.806.789.065	6.729.268.983.081
Chi phí nhân công	2.074.393.172.538	5.434.968.342.649
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	157.405.852.998	342.428.103.812
Chi phí khấu hao tài sản cố định	224.221.132.935	225.801.243.303
Thuế, phí và lệ phí	6.584.772.712	253.318.198
Chi phí dự phòng	428.955.907.892	1.787.370.323.751
Chi phí dịch vụ mua ngoài	619.486.402.779	2.049.555.314.793
Chi phí khác bằng tiền	206.786.202.336	501.150.351.383
	8.104.640.233.255	17.070.795.980.970

44 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.295.260.763.168	9.621.463.951.657
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	776.368.000.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.429.768.255.476	9.259.156.323.610
Mua lại trái phiếu	280.000.000.000	124.000.000.000

45 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 20 tháng 02 năm 2024, Công ty nhận được Bản án có hiệu lực số 01/2023/KDTM-ST về việc tranh chấp hợp đồng thi công của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa nguyên đơn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình và bị đơn - Công ty Cổ phần Bất động sản CTL. Theo đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho Công ty số tiền là 10.348.632.067 VND.

Ngày 20 tháng 03 năm 2024, Công ty thực hiện góp số vốn là 1.020.000.000 VND vào Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình ("HPA"). Việc góp vốn theo Nghị quyết số 30.10/2023/NQ-HĐQT-HBC ngày 20 tháng 05 năm 2023 của Hội đồng quản trị về thông qua việc thành lập HPA với vốn điều lệ 2 tỷ VND, trong đó Công ty góp 1,02 tỷ VND (chiếm 51% vốn điều lệ).

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

46 BÁO CÁO BỘ PHẬN

46.1 Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động cho thuê bất động sản	Hoạt động đầu tư bất động sản và quyền sử dụng đất	Hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	7.156.312.366.204	256.468.884.259	-	122.325.330.383	-	7.537.096.580.846
Doanh thu thuần từ bán hàng nội bộ	109.048.890.379	10.767.053.105	-	199.180.433.781	(318.996.377.265)	-
Giá vốn hàng bán	6.959.137.744.943	262.582.039.608	-	71.290.040.725	-	7.293.009.825.276
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	199.174.821.261	(6.123.155.349)	-	(76.855.103.398)	-	244.086.755.570
Tổng chi phí mua TSCĐ	5.029.095.018	2.493.011.253	-	575.997.670	-	8.098.003.941
Tài sản bộ phận	11.284.459.337.143	584.084.640.167	3.103.767.930.572	394.283.630.480	(627.672.666.927)	14.738.922.871.435
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	510.934.164.786	510.934.164.786
Tổng Tài sản	11.284.459.337.143	584.084.640.167	3.103.767.930.572	394.283.630.480	(627.672.666.927)	15.249.857.036.221
Nợ phải trả của các bộ phận	12.210.703.589.066	371.233.616.392	2.483.618.670.178	301.075.604.946	(627.672.666.927)	14.738.958.813.655
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	417.517.234.336
Tổng nợ phải trả	12.210.703.589.066	371.233.616.392	2.483.618.670.178	301.075.604.946	(627.672.666.927)	15.156.476.047.991

46.2 Theo lĩnh vực địa lý

Do hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Tập đoàn không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý.



47 NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DỮ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tập đoàn như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP 479 Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty CP Cơ khí và Nhôm Kính Anh Việt	Công ty liên kết
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Thành Ngân	Công ty liên kết (từ ngày 06/06/2023)
Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch HĐQT
Bà Bùi Ngọc Mai	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Hà	Em trai chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Hòa	Con ruột Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Hiếu	Phó Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Lượm	kiếm Phó Tổng Giám đốc thường trực Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 01/07/2023) trước đó là Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 27/07/2023)
Ông Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 27/06/2023) kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2023)
Ông Nguyễn Tường Bảo	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Hòa	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 27/06/2023)
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27/06/2023) kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/03/2023)
Ông David Martin Ruiz	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27/06/2023)
Ông Dương Văn Hùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27/06/2023)
Ông Nguyễn Công Phú	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27/06/2023)
Ông Albert Antoine	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27/06/2023)
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2023)
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/05/2023)
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/03/2023)
Ông Nguyễn Công Thiện	Giám đốc điều hành Miền Trung (bổ nhiệm ngày 18/07/2023)
Ông Lê Văn Viên	Giám đốc điều hành Miền Tây (bổ nhiệm ngày 18/07/2023)
Ông Nguyễn Lê Tân	Giám đốc điều hành Hợp đồng - Cung ứng (bổ nhiệm ngày 18/07/2023)
Ông Nguyễn Ngọc Hải	Giám đốc điều hành Thị trường nước ngoài (bổ nhiệm ngày 18/07/2023)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Trung Thành	Giám đốc Tài chính (miễn nhiệm ngày 01/07/2023)
Bà Nguyễn Kim Loan	Quyền Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 20/11/2023)
Ông Phạm Quốc Thắng	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 31/05/2023)
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/06/2023)
Bà Phạm Thị Quốc Hương	Thư ký HĐQT
Ông Võ Minh Hoàng	Quản lý chủ chốt của công ty con
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên Tiểu ban chiến lược
Ông Lê Hoàng Tiến	Quản lý chủ chốt của công ty con

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tập đoàn còn có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng và cho thuê máy móc, thiết bị	251.468.000	-
Công ty CP 479 Hòa Bình	251.468.000	-
Thanh lý phế liệu và dịch vụ khác	4.054.277.327	14.808.672.899
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	3.148.479.700	14.808.672.899
Công ty CP 479 Hòa Bình	241.444.800	-
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	664.352.827	-
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	25.275.294.869	3.971.473.516
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	25.275.294.869	3.971.473.516
Mua tài sản cố định	97.520.242	-
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	97.520.242	-
Mua hàng hóa dịch vụ	115.719.728.753	281.766.652.899
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	83.522.390.141	159.044.483.973
Công ty CP Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	23.691.627.963	98.129.556.673
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	8.505.710.649	24.592.612.253
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.054.850.000
Công ty CP 479 Hòa Bình	-	2.054.850.000

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Lê Việt Hải	Chủ tịch HĐQT	1.997.202.660	5.986.849.541
Ông Lê Việt Hiếu	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực	1.921.008.966	4.806.572.339
Ông Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 27/06/2023) kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2023)	1.071.576.497	-
Ông David Martin Ruiz	Thành viên HĐQT không điều hành (miễn nhiệm ngày 27/06/2023)	972.870.474	5.295.838.524
Ông Phan Ngọc Thịnh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/04/2022)	-	632.250.000
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	1.331.307.205	3.407.135.202
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	647.367.367	1.284.193.081
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	1.282.706.305	3.012.074.527
Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2023)	518.106.995	-
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/05/2023)	802.093.349	5.373.143.533
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/03/2023)	-	201.320.000
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/03/2023)	506.760.740	4.062.527.344
Ông Nguyễn Công Thiện	Giám đốc điều hành miền Trung (bổ nhiệm ngày 18/07/2023)	358.420.815	-
Ông Lê Văn Viên	Giám đốc điều hành miền Tây (bổ nhiệm ngày 18/07/2023)	411.538.997	-
Ông Nguyễn Lê Tân	Giám đốc điều hành Hợp đồng - Cung ứng (bổ nhiệm ngày 18/07/2023)	622.026.675	-
Ông Nguyễn Ngọc Hải	Giám đốc điều hành thị trường nước ngoài (bổ nhiệm ngày 18/07/2023)	349.224.049	-
Ông Nguyễn Trung Thành	Giám đốc Tài chính (miễn nhiệm ngày 01/07/2023)	776.121.435	3.281.638.979
Bà Nguyễn Kim Loan	Quyền Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 20/11/2023)	95.424.752	-
Ông Phạm Quốc Thắng	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 31/05/2023)	350.577.506	839.221.020
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/06/2023)	369.706.244	-

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

48 SÓ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để so sánh với số liệu năm nay. Cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.589.932.232.151	8.707.895.013.503	2.117.962.781.352	(i)
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	492.855.483.580	1.071.346.384.233	578.490.900.653	(i)
- Phải thu ngắn hạn khác	136	1.870.908.724.745	1.871.093.978.407	185.253.662	(ii)
- Phải thu dài hạn của khách hàng	211	185.253.662	-	(185.253.662)	(ii)
- Phải thu dài hạn khác	216	339.559.367.986	374.887.633.962	35.328.265.976	(vi)
- Tài sản cố định hữu hình	221	903.007.255.588	890.894.707.226	(12.112.548.362)	(vi)
- Tổng cộng tài sản	270	15.594.229.851.530	18.313.899.251.149	2.719.669.399.619	
- Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.738.069.947.173	5.280.712.363.486	542.642.416.313	(i)
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.084.853.528.017	3.202.816.309.369	2.117.962.781.352	(i)
- Phải trả ngắn hạn khác	319	383.055.537.213	418.904.021.553	35.848.484.340	(i)
- Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	37.722.270.047	37.722.270.047	(ii)
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	413.648.529.640	464.045.854.000	50.397.324.360	(iii)
- Dự phòng phải trả dài hạn	342	256.134.528.104	218.412.258.057	(37.722.270.047)	(ii)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.100.698.427.892)	(2.128.479.367.200)	(27.780.939.308)	(iii)
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	22.055.067.903	22.654.400.465	599.332.562	(vi)
- Tổng cộng nguồn vốn	440	15.594.229.851.530	18.313.899.251.149	2.719.669.399.619	

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
- Giá vốn hàng bán	11	13.678.613.199.513	13.707.358.147.471	28.744.947.958	(iv)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.246.236.740.703	2.245.227.361.675	(1.009.379.028)	
- Thu nhập khác	31	25.767.447.734	54.512.395.692	28.744.947.958	(iv)
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(2.333.941.696.023)	(2.332.932.316.995)	1.009.379.028	
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	232.728.899.426	273.047.730.111	40.318.830.685	(iii)
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	(2.570.476.662.931)	(2.609.786.114.588)	(39.309.451.657)	(iii)
- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	(2.566.811.094.887)	(2.606.146.518.734)	(39.334.423.847)	(iii)
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(3.665.568.044)	(3.640.595.854)	24.972.190	(vi)
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(9.698)	(9.846)	(148)	
c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất					
- Lợi nhuận trước thuế	01	(2.333.941.696.023)	(2.332.932.316.995)	1.009.379.028	(vi)
- Khấu hao tài sản cố định và bất	02	233.929.816.658	232.920.437.630	(1.009.379.028)	(vi)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(899.332.414.224)	(1.164.767.160.392)	(265.434.746.168)	(i)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	659.064.556.035	924.499.302.203	265.434.746.168	(i)
- Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.383.867.426.474)	(9.383.156.323.610)	711.102.864	(v)
- Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	(711.102.864)	(711.102.864)	(v)

Lý do điều chỉnh:

- (i) Điều chỉnh do bị bù trừ nợ phải thu và nợ phải trả và phân loại lại khoản mục công nợ;
- (ii) Trình bày lại giữa dài hạn và ngắn hạn;
- (iii) Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại tương ứng với hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính giữa các công ty con;
- (iv) Phân loại lại khoản hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình;
- (v) Phân loại lại khoản tiền trả nợ gốc thuế tài chính;
- (vi) Điều chỉnh hồi tố tại công ty con.

Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Lê Viết Hải
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 03 năm 2024