

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý 4 năm 2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN**  
**XÂY DỰNG HÒA BÌNH**

## MUC LUC

Mục	Nội dung	Trang
1	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01- 04
2	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
3	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06- 07
4	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 34





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31/12/2024	01/01/2024
0	1	2	3	4	5
STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31/12/2024	01/01/2024
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2,559,079,241,907</b>	<b>1,800,581,846,186</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>376,683,226,539</b>	<b>381,189,887,191</b>
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3.b	35,513,519,638	-
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	5.4.b	341,169,706,901	381,189,887,191
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>660,068,307,011</b>	<b>713,324,367,420</b>
1	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>5.8</b>	<b>605,296,556,897</b>	<b>654,198,793,807</b>
	- Nguyên giá	222		1,632,910,727,983	2,056,834,731,097
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,027,614,171,086)	(1,402,635,937,290)
2	<b>Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>		<b>4,336,650,000</b>	<b>5,090,850,000</b>
	- Nguyên giá	225		7,542,000,000	7,542,000,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(3,205,350,000)	(2,451,150,000)
3	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	<b>5.9</b>	<b>50,435,100,114</b>	<b>54,034,723,613</b>
	- Nguyên giá	228		80,108,731,869	80,809,831,869
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29,673,631,755)	(26,775,108,256)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>163,928,269,415</b>	<b>9,664,380,060</b>
	- Nguyên giá	231		167,838,199,332	12,926,425,717
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3,909,929,917)	(3,262,045,657)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.7</b>	<b>789,949,886,136</b>	<b>46,525,832,614</b>
1	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		741,788,857,860	-
2	- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		48,161,028,276	46,525,832,614
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>304,842,580,984</b>	<b>334,520,184,945</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.b3	276,523,956,935	310,155,928,864
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2.b3	40,427,400,000	40,427,400,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2.b3	(14,108,775,951)	(18,063,143,919)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2.b2	2,000,000,000	2,000,000,000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>263,606,971,822</b>	<b>315,357,193,956</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11.b	185,184,881,690	253,023,075,149
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		46,167,634,712	48,669,271,041
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5	Lợi thế thương mại	269		32,254,455,420	13,664,847,766
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>15,234,741,678,814</b>	<b>15,249,857,036,221</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31/12/2024	01/01/2024
0	1	2	3	4	5
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>15,234,741,678,814</b>	<b>15,249,857,036,221</b>
STT	NGUỒN VỐN	Mã số	T.M	31/12/2024	01/01/2024
<b>A.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13,577,578,024,865</b>	<b>15,156,476,047,991</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12,317,107,862,361</b>	<b>13,703,264,560,386</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14.a	4,185,308,164,014	4,801,022,541,177
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,278,339,663,215	2,779,311,818,649
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.15	253,850,666,703	218,575,320,665
4	Phải trả người lao động	314		431,751,803,875	452,365,149,381
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16.a	916,679,916,809	916,049,825,475
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18.a	35,202,332,270	44,800,390,678
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17.a	449,374,900,646	444,032,242,251
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13.a	3,691,665,837,757	3,995,332,055,693
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.20.a	72,549,087,308	49,119,084,490
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2,385,489,764	2,656,131,927
13	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,260,470,162,504</b>	<b>1,453,211,487,605</b>
1	Phải trả người bán dài hạn	331	5.14.b	-	-
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3	Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16.b	-	-
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18.b	-	-
7	Phải trả dài hạn khác	337	5.17.b	27,143,771,710	37,658,757,517
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13.b	578,214,472,665	722,676,321,906
9	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10	Cổ phiếu ưu đãi	340	5.19	-	-
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		487,414,708,031	491,505,757,177
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.20.b	167,697,210,098	201,370,651,005
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31/12/2024	01/01/2024
0	1	2	3	4	5
STT	NGUỒN VỐN	Mã số	T.M	31/12/2024	01/01/2024
<b>B.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,657,163,653,949</b>	<b>93,380,988,230</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21.a</b>	<b>1,657,163,653,949</b>	<b>93,380,988,230</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3,472,132,700,000	2,741,332,700,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	5.21.b	3,472,132,700,000	2,741,332,700,000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		458,569,112,981	458,969,112,981
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	5.21.g	56,445,099	56,445,099
8	Quỹ đầu tư phát triển	418	5.21.f	96,836,842,472	96,836,842,472
9	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11	<b>Lợi nhuận chưa phân phối</b>	<b>421</b>	<b>5.21.a</b>	<b>(2,411,980,216,816)</b>	<b>(3,240,326,644,959)</b>
	- LNST chưa phân phối lũy kế cuối kỳ trước	421a		(3,261,125,626,985)	(2,131,503,355,907)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		849,145,410,169	(1,108,823,289,052)
12	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		41,548,770,213	36,512,532,637
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1	Nguồn kinh phí	431		-	-
2	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>15,234,741,678,814</b>	<b>15,249,857,036,221</b>

TP.HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025

LẬP BẢNG



ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ THU TRANG

TỔNG GIÁM ĐỐC




LÊ VĂN NAM

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	1,591,197,671,740	2,190,636,642,411	6,378,891,528,541	7,542,214,414,041
Giảm trừ doanh thu	2	6.2	(3,807,519,502)	(61,529,258)	(4,377,068,391)	(5,117,833,195)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.3	1,587,390,152,238	2,190,575,113,153	6,374,514,460,150	7,537,096,580,846
Giá vốn hàng bán	11	6.4	1,451,285,969,510	2,137,116,533,410	6,072,241,831,708	7,293,009,825,276
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		136,104,182,728	53,458,579,743	302,272,628,442	244,086,755,570
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	48,463,654,278	20,032,333,427	221,608,243,864	74,274,693,895
Chi phí tài chính	22	6.6	106,029,755,676	135,429,682,233	407,948,555,247	559,457,321,904
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		104,095,504,131	135,200,693,600	404,869,940,295	557,095,371,780
Phản lãi / lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(8,122,021,971)	(32,462,805,228)	(26,323,455,140)	(37,876,217,593)
Chi phí bán hàng	25	6.7a	15,244,505,445	16,803,151,412	36,232,459,417	38,746,415,801
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7b	84,331,286,292	(223,021,052,825)	(214,698,452,937)	757,700,729,472
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(29,159,732,378)	111,816,327,122	268,074,855,439	(1,075,419,235,305)
Thu nhập	31	6.8	45,115,663,653	17,871,571,490	628,891,116,635	53,027,033,303
Chi phí khác	32	6.9	1,405,091,206	20,405,738,380	24,797,453,109	57,424,590,224
Lợi nhuận khác	40		43,710,572,447	(2,534,166,890)	604,093,663,526	(4,397,556,921)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14,550,840,069	109,282,160,232	872,168,518,965	(1,079,816,792,226)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	4,485,917,446	4,415,098,870	23,400,154,582	7,545,441,521
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	612,054,514	3,571,778,314	(3,021,898,094)	27,975,288,521
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9,452,868,109	101,295,283,048	851,790,262,477	(1,115,337,522,268)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		12,154,097,001	102,396,017,958	848,996,606,457	(1,110,747,492,552)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2,701,228,892)	(1,100,734,910)	2,793,656,020	(4,590,029,716)

LẬP BẢNG

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ THU TRANG

TP.HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ VĂN NAM

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>872,168,518,965</b>	<b>(1,079,816,792,226)</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2		163,497,653,643	241,775,824,509
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	3		(524,447,970,567)	412,928,837,986
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(9,149,799)	178,601,329
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(896,564,330,667)	(3,778,002,965)
Chi phí lãi vay	6		404,869,940,295	557,095,371,780
Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
<b>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>19,514,661,870</b>	<b>128,383,840,413</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		535,204,045,656	2,044,659,746,432
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		696,319,492,786	(74,989,354,377)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(470,803,703,874)	(585,406,557,146)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		46,075,601,511	153,344,548,584
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(498,439,265,957)	(548,791,535,045)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7,300,953,113)	(3,386,162,841)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1,394,917,336)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>320,569,878,879</b>	<b>1,112,419,608,684</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(193,584,210,680)	(8,098,003,941)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		204,258,591,380	43,366,034,888
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(126,513,060,985)	(51,170,419,344)
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		58,228,160,616	154,736,111,733
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2,153,907,732)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		66,984,513,340	33,170,497,349
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14,029,487,178	3,561,206,568
Tiền thu hồi từ các cổ đông không kiểm soát	28		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>21,249,573,117</b>	<b>175,565,427,253</b>

12  
CC  
C  
H

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	23,000,000,000
Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		2,625,776,420,452	3,295,260,763,168
Tiền trả nợ gốc vay	34		(3,073,904,487,629)	(4,709,057,152,612)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(711,102,864)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4,201,838,112)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(448,128,067,177)</b>	<b>(1,395,709,330,420)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>(106,308,615,181)</b>	<b>(107,724,294,483)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>		<b>388,531,074,373</b>	<b>496,252,581,750</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2,113,563	2,787,106
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>		<b>282,224,572,755</b>	<b>388,531,074,373</b>

TP.HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025

LẬP BẢNG



ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ THU TRANG

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ VĂN NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000229, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 1 tháng 12 năm 2000, và các giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 80/UBCK-GPNY ngày 22 tháng 11 năm 2006 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Vào ngày 13 tháng 06 năm 2017, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình trở thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.

Vào ngày 08 tháng 08 năm 2024, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 38 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp nhận việc tăng Vốn điều lệ lên 3,472,132,700,000 đồng.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:**

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000229 lần đầu ngày 01/12/2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 08/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, ngành, nghề kinh doanh của Công ty bao gồm :

- \* Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường, công trình giao thông, hệ thống cấp thoát nước.
- \* San lấp mặt bằng.
- \* Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình).
- \* Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất.
- \* Dịch vụ sửa chữa nhà.
- \* Trang trí nội thất.
- \* Trồng rừng cao su, xà cừ, trầm và bạch đàn.
- \* Khai thác và sơ chế gỗ (không hoạt động tại TP.HCM).
- \* Kinh doanh du lịch, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).
- \* Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- \* Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- \* Kinh doanh bất động sản.



#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp:

##### - Danh sách các Công ty con:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỉ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất; và xây dựng nhà các loại	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	99.74%
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Kinh doanh các dự án bất động sản.	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	99.74%
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	99.32%
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Kinh doanh BĐS và quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	99.74%
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	99.96%
Công ty Cổ phần Okamura Việt Nam	Tư vấn quản lý và môi giới bất động sản	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	50.55%
Công ty TNHH MTV Pax Sky Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản.	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	99.96%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư xây dựng khu công nghiệp	Ấp 7, xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An	97.97%
Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	61 Trương Định, Phường 1, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An, Việt Nam	82.92%
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; hoàn thiện công trình xây dựng; xây dựng công trình đường bộ; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; trang trí nội thất và kinh doanh BĐS	Tầng 8, tòa nhà San Nam, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	97.97%
Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	97.30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái Tạo Hòa Bình	Bán lẻ vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, đồ điện gia dụng; lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước; dịch vụ quảng cáo; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	86.73%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Thôn Phú Hải 2, Xã Lộc Vĩnh, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế	93.90%

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỉ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	439 Trần Hưng Đạo, phường 6, TP Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	97.53%
Công ty TNHH MTV HBIS	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống	Lô dịch vụ, đường số 2, Khu công nghiệp Hòa Bình, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An	97.97%
Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất	Số 37/5A Khu phố 5 Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh	74.58%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	75.00%
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	101-102 Shwehinthar Condo -A, 6 1/2 Miles. Pyay Road, Hlaing Township, Yangon, Myanmar	100.00%
Công ty TNHH MTV trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	100.00%
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Đầu Tư Pax	Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt trong xây dựng	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	98.59%
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	Tầng 20, tòa Peak view, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, TP Hà Nội	51.00%

**- Danh sách các Công ty liên doanh liên kết:**

<i>Tên Công ty liên kết</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Tỉ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Thi công lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng, hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống làm lạnh;	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	47.82%
Công ty CP Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối bán buôn & phân phối bán lẻ hàng hóa, dịch vụ thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng.	235 Võ Thị Sáu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	25.53%
Công ty Cổ phần Cơ khí & Nhôm kính Anh Việt	Trang trí nội thất; sản xuất vật liệu xây dựng (cửa nhôm); san lấp mặt bằng và mua bán vật tư xây dựng	Số 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	32.31%
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Thi công lắp đặt các công trình cầu đường	Số 54, Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thủy, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An	35.25%
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thành Ngân	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	56 Hồ Tùng Mậu, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	28.31%

## **- Đầu tư dài hạn khác**

<b>Tên Công ty</b>	<b>Hợp đồng/ Giấy chứng nhận Đầu tư</b>	<b>Tỉ lệ sở hữu</b>
Công ty Cổ phần du lịch Hòa Bình Việt Nam	Hợp đồng nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010	14.27%
Công ty Cổ phần Jesco Asia	Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ 3 số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân TPHCM cấp ngày 31/12/2014	3.23%
Công ty Cổ phần Tập đoàn TRV Holding	Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0110031804 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2022	10.00%
Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá	Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần ngày 18/08/2016 giữa Công ty Cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	10.24%

## **2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

- 2.1. Kỳ kế toán năm, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- 2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam.

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:**

Báo cáo tài chính tại Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam, các thông tư và chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và sửa đổi, bổ sung.

### **3.3. Hình thức kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **4.1. Cơ sở hợp nhất**

- Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.
- Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và các chính sách kế toán được áp dụng một cách thống nhất.
- Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị này được loại trừ hoàn toàn.
- Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

#### 4.2. Các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 4.3. Các khoản phải thu:

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 4.4. Hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

- Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

+ Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, và hàng hóa khác: chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.

+ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí xây dựng chung có liên quan.

+ Thành phẩm: giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### 4.5. Tài sản cố định và khấu hao:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: ghi nhận theo nguyên giá. Trong bảng cân đối kế toán, tài sản cố định được phản ánh theo 3 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại. Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí cải tạo và làm mới chủ yếu thì được ghi vào tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ: Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/05/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về "Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định".

- Từ ngày 01/06/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về "Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định".

#### 4.6. Bất động sản đầu tư:

- Bất động sản đầu tư được thể hiện theo Nguyên giá Bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

- Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: phương pháp khấu hao được doanh nghiệp áp dụng là phương pháp đường thẳng.

#### 4.7. 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 vào 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 vào ngày hợp nhất kinh doanh.

- Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ 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 so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 4.8. Các khoản đầu tư tài chính:

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

- Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch 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 Công ty 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. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 4.9. Chi phí đi vay:

- Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

- Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 4.10. Các khoản chi phí trả trước:

- Chi phí trả trước: chi phí trả trước được vốn hóa để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này

- Công cụ dụng cụ sử dụng cho việc xây dựng được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong khoảng thời gian từ 3 tháng đến 36 tháng theo phương pháp đường thẳng.

### **Tiền thuê đất trả trước**

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất trong thời hạn 50 năm. Khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

#### **4.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước:**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### **4.12. Các khoản dự phòng phải trả:**

- Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

#### **4.13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn ("VND") được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

+ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và

+ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

- Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

+ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và

+ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán 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 tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **4.14. Lãi trên cổ phiếu**

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

- Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### **4.15. Phân phối lợi nhuận**

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ Dự phòng theo Điều lệ công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

- Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

##### **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 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.

#### **4.16. Ghi nhận doanh thu:**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và 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 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 được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã thống nhất được với khách hàng.

- Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

##### **Doanh thu bán hàng hóa bất động sản**

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro và các quyền sở hữu hàng hóa bất động sản được chuyển sang người mua.

##### **Tiền cho thuê**

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp.

##### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận khi lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của tập đoàn được xác lập.

#### 4.17. Thuế:

##### **Thuế thu nhập hiện hành**

- Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.
- Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### **Thuế thu nhập hoãn lại**

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính hợp nhất.
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết
- Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.
- Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng



31/12/2024

\* Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết

	31/12/2024	01/01/2024
- Công ty CP kỹ thuật Jesco Hòa Bình	-	12,080,127,700
+ Vốn góp	-	34,842,520,000
+ Lãi( lỗ) lũy kế	-	(22,762,392,300)
- Công ty Cổ phần Cơ khí & Nhóm kính Anh Việt	-	8,960,480,765
+ Vốn góp	-	19,560,000,000
+ Lãi( lỗ) lũy kế	-	(10,599,519,235)
- Công ty CP Trang Trí nội thất Onwa Tech	4,017,669,385	4,032,677,756
+ Vốn góp	10,000,000,000	10,000,000,000
+ Lãi( lỗ) lũy kế	(5,982,330,615)	(5,967,322,244)
- Công ty Thành Ngân	185,843,565,070	193,190,614,617
+ Vốn góp	193,387,000,000	193,387,000,000
+ Lãi( lỗ) lũy kế	(7,543,434,930)	(196,385,383)
- Công ty CP 479 Hòa Bình	86,662,722,481	91,892,028,026
+ Vốn góp	85,000,000,000	85,000,000,000
+ Lãi( lỗ) lũy kế	1,662,722,481	6,892,028,026
<b>Cộng</b>	<b>276,523,956,935</b>	<b>310,155,928,864</b>
<b>* Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	13,637,400,000	13,637,400,000
Công ty cổ phần du lịch Hòa Bình	21,405,000,000	21,405,000,000
Công ty Cổ phần Jesco Asia	4,185,000,000	4,185,000,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn TRV Holding	1,200,000,000	1,200,000,000
<b>Cộng</b>	<b>40,427,400,000</b>	<b>40,427,400,000</b>
<b>* Phần lập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty Sài Gòn Rạch Giá	(13,637,400,000)	(12,750,844,499)
Công ty Cổ phần Jesco Asia	(471,375,951)	-
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Hòa Bình Việt Nam	-	(5,312,299,420)
<b>Cộng</b>	<b>(14,108,775,951)</b>	<b>(18,063,143,919)</b>
<b>Đầu tư thuần</b>	<b>26,318,624,049</b>	<b>22,364,256,081</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN  
SÀI GÒN RẠCH GIÁ  
BÌNH

a.	Phải thu của khách hàng ngắn hạn	6,855,305,444,779	
b.	Phải thu của khách hàng dài hạn	35,513,519,638	
	<b>Cộng</b>	<b>6,890,818,964,417</b>	

		7,232,690,258,971	
		<b>7,232,690,258,971</b>	

		<u>31/12/2024</u>	
		Giá trị	Dự phòng
<b>5.4.</b>	<b>Phải thu khác</b>		
a.	<b>Ngắn hạn</b>		
-	Ký cược, ký quỹ	437,993,844,513	-
-	Tạm ứng	503,481,360,282	-
-	Phải thu bên liên quan	14,193,680,526	-
-	Phải thu lãi cho vay, tiền gửi, lãi chậm thanh toán	118,842,305,393	-
-	Phải thu từ việc thoái vốn đầu tư	476,529,466,182	-
-	Cho mượn nguồn lực sản xuất	452,542,431,348	-
-	Phải thu khác	243,646,988,360	-
	<b>Cộng</b>	<b>2,247,230,076,604</b>	

		<u>01/01/2024</u>	
		Giá trị	Dự phòng
-	Ký cược, ký quỹ	409,153,420,729	-
-	Tạm ứng	665,053,250,912	-
-	Phải thu bên liên quan	26,588,980,497	-
-	Phải thu lãi cho vay, tiền gửi, lãi chậm thanh toán	127,239,194,986	-
-	Phải thu từ việc thoái vốn đầu tư	13,000,000,000	-
-	Cho mượn nguồn lực sản xuất	340,554,155,578	-
-	Phải thu khác	96,620,747,372	-
	<b>Cộng</b>	<b>1,678,209,750,074</b>	

		<u>31/12/2024</u>	
		Giá trị	Dự phòng
<b>b.</b>	<b>Dài hạn</b>		
-	Ký cược, ký quỹ	73,749,241,290	-
-	Phải thu khác	267,420,465,611	-
	<b>Cộng</b>	<b>341,169,706,901</b>	

		<u>01/01/2024</u>	
		Giá trị	Dự phòng
-	Ký cược, ký quỹ	77,739,110,442	-
-	Phải thu khác	303,450,776,749	-
	<b>Cộng</b>	<b>381,189,887,191</b>	

**5.5. Tài sản thiếu chờ xử lý: Không phát sinh**

		<u>31/12/2024</u>	
		Giá gốc	Dự phòng
-	Nguyên liệu, vật liệu xây dựng	691,179,936,791	(34,586,144)
-	Thành phẩm	26,113,326,885	(21,966,775,160)
-	Hàng hóa	3,020,705,156	(723,113,389)
-	Hàng hoá bất động sản	299,880,064,251	-
-	Hàng gửi đi bán	174,419,843	-
-	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	593,167,986,553	(32,714,898,589)
-	Công cụ dụng cụ	18,612,172,959	-
	<b>Cộng</b>	<b>1,632,148,612,438</b>	<b>(55,439,373,282)</b>

		<u>01/01/2024</u>	
		Giá gốc	Dự phòng
-	Nguyên liệu, vật liệu xây dựng	559,414,866,045	(34,586,144)
-	Thành phẩm	24,939,626,598	(21,966,775,160)
-	Hàng hóa	3,586,821,860	(723,113,389)
-	Hàng hoá bất động sản	94,964,470,667	-
-	Hàng gửi đi bán	174,419,843.00	-
-	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1,632,770,957,892	(32,714,898,589)
-	Công cụ dụng cụ	17,696,284,061	-
	<b>Cộng</b>	<b>2,333,547,446,966</b>	<b>(55,439,373,282)</b>

Quyền sử dụng đất tại	Diện tích	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý
Lô đất tại Nhơn Đức	5,729.90 m2	6,326,474,150	-	6,326,474,150
Biệt thự đơn lập (NWP.1.2-01.48)	200.00 m2	13,512,438,790		13,512,438,790
Lô đất tại khu đô thị ven sông Hòa Quý- Đông Nai, Tp Đà Nẵng	1,057.70 m2	40,819,560,340		40,819,560,340
Biệt thự tại Mũi Né Summer	310.6 m2	12,010,787,343		12,010,787,343
<b>Cộng</b>		<b>72,669,260,623</b>		<b>72,669,260,623</b>
Căn hộ chung cư	Số căn hộ	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý
Căn hộ Léman	3 Căn (504.5 m2)	34,980,199,151	-	34,980,199,151
Căn hộ Gamuda Land	16 căn (1527 m2)	106,827,211,094		106,827,211,094
Căn hộ Ethereal	10 căn (735.10 m2)	85,403,393,383		85,403,393,383
<b>Cộng</b>		<b>227,210,803,628</b>	-	<b>227,210,803,628</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>299,880,064,251</b>	-	<b>299,880,064,251</b>

5.7. Tài sản dở dang dài hạn

a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án bất động sản	741,788,857,860	741,788,857,860	-	-
<b>Cộng</b>	<b>741,788,857,860</b>	<b>741,788,857,860</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	37,455,839,317	37,455,839,317	37,455,839,317	37,455,839,317
- Dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	5,583,015,779	5,583,015,779	5,583,015,779	5,583,015,779
- Mua sắm	2,217,404,000	2,217,404,000	2,217,404,000	2,217,404,000
- Sửa chữa	235,869,180	235,869,180	-	-
- Khác	2,668,900,000	2,668,900,000	1,269,573,518	1,269,573,518
<b>Cộng</b>	<b>48,161,028,276</b>	<b>48,161,028,276</b>	<b>46,525,832,614</b>	<b>46,525,832,614</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2024	58,680,037,991	1,900,024,553,266	77,089,032,073	21,041,107,767	2,056,834,731,097
- Mua trong năm	-	191,068,410,680	2,515,800,000	-	193,584,210,680
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	93,000,000	-	93,000,000
- Tăng khác	184,500,000	58,000,000	-	-	242,500,000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(582,863,398,081)	(1,705,549,940)	(2,735,408,059)	(587,304,356,080)
- Giảm khác	(27,978,350,440)	(2,158,177,274)	(367,920,000)	(34,910,000)	(30,539,357,714)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>30,886,187,551</b>	<b>1,506,129,388,591</b>	<b>77,624,362,133</b>	<b>18,270,789,708</b>	<b>1,632,910,727,983</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2024	(20,959,568,417)	(1,293,420,367,044)	(68,335,916,307)	(19,920,085,522)	(1,402,635,937,290)
- Khấu hao trong năm	(1,134,574,233)	(147,055,117,060)	(10,862,932,105)	(700,512,370)	(159,753,135,768)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	518,956,409,607	1,051,449,103	2,735,408,059	522,743,266,769
- Giảm khác	10,605,201,848	1,023,603,355	367,920,000	34,910,000	12,031,635,203
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>(11,488,940,802)</b>	<b>(920,495,471,142)</b>	<b>(77,779,479,309)</b>	<b>(17,850,279,833)</b>	<b>(1,027,614,171,086)</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2024	37,720,469,574	606,604,186,222	8,753,115,766	1,121,022,245	654,198,793,807
Số dư tại ngày 31/12/2024	19,397,246,749	585,633,917,449	(155,117,176)	420,509,875	605,296,556,897

CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG CHỮ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư tại ngày 01/01/2024	42,297,185,783	37,296,640,728	-	1,216,005,358	80,809,831,869
- Mua trong năm	-	100,000,000	-	-	100,000,000
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(801,100,000)	-	-	(801,100,000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	42,297,185,783	36,595,540,728	-	1,216,005,358	80,108,731,869
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2024	-	(25,559,102,898)	-	(1,216,005,358)	(26,775,108,256)
- Khấu hao trong năm	-	(3,096,633,615)	-	-	(3,096,633,615)
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	198,110,116	-	-	198,110,116
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	(28,457,626,397)	-	(1,216,005,358)	(29,673,631,755)
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
Số dư tại ngày 01/01/2024	42,297,185,783	11,737,537,830	-	-	54,034,723,613
Số dư tại ngày 31/12/2024	42,297,185,783	8,137,914,331	-	-	50,435,100,114

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	31/12/2024	01/01/2024
<b>5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư</b>		
- Nguyên giá	167,838,199,332	12,926,425,717
- Giá trị hao mòn lũy kế	(3,909,929,917)	(3,262,045,657)
<b>Cộng</b>	<b>163,928,269,415</b>	<b>9,664,380,060</b>
<b>5.11. Chi phí trả trước</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7,885,308,699	3,881,447,318
- Các khoản khác	8,299,853,583	12,100,893,989
<b>Cộng</b>	<b>16,185,162,282</b>	<b>15,982,341,307</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
- Tiền thuê đất trả trước	10,495,920,178	84,543,589,867
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1,566,318,585	21,403,746,823
- Các khoản khác	173,122,642,927	147,075,738,459
<b>Cộng</b>	<b>185,184,881,690</b>	<b>253,023,075,149</b>
<b>5.12. Tài sản khác: Không phát sinh</b>		
<b>5.13. Vay và nợ thuế tài chính</b>		
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
		<b>Tăng</b>
		<b>Giảm</b>
		<b>Giá trị</b>
		<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>3,691,665,837,757</b>	<b>3,691,665,837,757</b>
Ngân hàng TMCP Dầu Tư & Phát	1,861,560,277,094	1,861,560,277,094
Triển Việt Nam	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1,293,346,018,342	1,293,346,018,342
	6,640,243,079	1,299,986,261,421
	2,147,718,322,163	2,147,718,322,163
	3,995,332,055,693	3,995,332,055,693

Vay ngân hạn	31/12/2024			Trong kỳ			01/01/2024		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
<b>Vay ngân hàng (tiếp)</b>									
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	255.276.704,858	255.276.704,858	63.112.901,786	-	192.163.803,072	192.163.803,072			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương VPBank - CN HCM	43.745.904,096	43.745.904,096	-	79.327.579,209	123.073.483,305	123.073.483,305			
Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	24.153.089,914	24.153.089,914	-	1.518.041,985	25.671.131,899	25.671.131,899			
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM	24.397.865,163	24.397.865,163	4.249.001,083	-	20.148.864,080	20.148.864,080			
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	22.641.683,073	22.641.683,073	772.249,164	-	21.869.433,909	21.869.433,909			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	711.102,864	711.102,864	-	7.666.373,570	8.377.476,434	8.377.476,434			
Ngân hàng TMCP Quân Đội	5.628.712,451	5.628.712,451	5.628.712,451	-	-	-			
Ngân hàng TP Bank	-	-	-	25.934.003,720	25.934.003,720	25.934.003,720			
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Sài Gòn	-	-	-	64.237.841,824	64.237.841,824	64.237.841,824			
- Vay dài hạn đến hạn trả	2.644.639,168	2.644.639,168	-	11.168.623,864	13.813.263,032	13.813.263,032			
Vay khác (cả nhân, nhân viên ...)	37.247.840,730	37.247.840,730	-	15.090.330,104	52.338.170,834	52.338.170,834			
- Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (*)	120.312.000,004	120.312.000,004	120.312.000,004	-	-	-			
<b>Cộng</b>	<b>3.691.665.837,757</b>	<b>3.691.665.837,757</b>	<b>194.074.864,488</b>	<b>497.741.082,424</b>	<b>3.995.332.055,693</b>	<b>3.995.332.055,693</b>			



b. Vay dài hạn

31/12/2024

Trong kỳ

01/01/2024

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	125,573,645,893	125,573,645,893	125,573,645,893	-	-	-
Ngân hàng Kiên Long	54,289,206,102	54,289,206,102	54,289,206,102	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	18,910,841,562	18,910,841,562	2,147,127,944	-	16,763,713,618	16,763,713,618
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM	2,077,832,000	2,077,832,000	-	4,533,312,000	6,611,144,000	6,611,144,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	1,362,947,108	1,362,947,108	1,362,947,108	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam	-	-	-	12,521,644,784	12,521,644,784	12,521,644,784
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính ngân hàng VCB	-	-	-	2,785,152,836	2,785,152,836	2,785,152,836
- Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (*)	376,000,000,000	376,000,000,000	-	307,994,666,668	683,994,666,668	683,994,666,668
<b>Cộng</b>	<b>578,214,472,665</b>	<b>578,214,472,665</b>	<b>183,372,927,047</b>	<b>327,834,776,288</b>	<b>722,676,321,906</b>	<b>722,676,321,906</b>

**(\*) Trái phiếu phát hành**

<u>Tổ chức thu xếp phát hành</u>	<u>Trái chủ</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Mục đích vay</u>
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	176,000,000,000	Bổ sung vốn lưu động
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	200,000,000,000	Bổ sung vốn lưu động
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Quỹ Đầu Tư Cơ Hội PVI	86,000,000,000	Bổ sung vốn lưu động
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)	Quỹ Đầu Tư Hạ Tầng PVI	14,000,000,000	Bổ sung vốn lưu động
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	200,000,000	Bổ sung vốn lưu động
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	24,400,000,000	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(4,287,999,996)	
<b>Cộng</b>		<b>496,312,000,004</b>	

## a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn	4,185,308,164,014	4,185,308,164,014	-	615,714,377,163	4,801,022,541,177	4,801,022,541,177
<b>Cộng</b>	<b>4,185,308,164,014</b>	<b>4,185,308,164,014</b>	<b>-</b>	<b>615,714,377,163</b>	<b>4,801,022,541,177</b>	<b>4,801,022,541,177</b>

## b. Các khoản phải trả người bán dài hạn: Không phát sinh

## 5.15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2024		Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp trong kỳ		01/01/2024
- Thuế GTGT phải nộp	220,530,614,684		202,463,307,457		179,815,102,646		197,882,409,873
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	22,405,323,381		23,405,754,174		7,300,953,113		6,300,522,320
- Thuế thu nhập cá nhân	7,506,426,761		14,820,735,128		11,219,644,797		3,905,336,430
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	3,408,301,877		2,853,332,469		9,932,082,634		10,487,052,042
<b>Cộng</b>	<b>253,850,666,703</b>		<b>243,543,129,228</b>		<b>208,267,783,190</b>		<b>218,575,320,665</b>

## 5.16. Chi phí phải trả

## a. Ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
- Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng	748,388,232,255			774,723,250,458
- Chi phí lãi vay	15,529,737,192			26,748,403,168
- Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	89,797,583,990			87,150,046,258
- Chi phí môi giới, hoạt động cho thuê văn phòng	44,438,365,174			22,603,893,589
- Chi phí khác	18,525,998,198			4,824,232,002
<b>Cộng</b>	<b>916,679,916,809</b>			<b>916,049,825,475</b>

b.	Dài hạn: Không phát sinh		
5.17.	Phải trả khác	31/12/2024	01/01/2024
a.	Ngắn hạn		
	- Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	-	-
	- Thu hộ phí bảo trì các dự án	19,702,447,882	19,702,447,882
	- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	262,266,922,353	270,997,837,363
	- Có tức, lợi nhuận phải trả	411,280,195	411,280,195
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	166,994,250,216	152,920,676,811
	<b>Cộng</b>	<b>449,374,900,646</b>	<b>444,032,242,251</b>
b.	Dài hạn	31/12/2024	01/01/2024
	- Thường ban điều hành và cán bộ trọng yếu	-	-
	- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	27,143,771,710	37,658,757,517
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
	<b>Cộng</b>	<b>27,143,771,710</b>	<b>37,658,757,517</b>
5.18.	Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2024	01/01/2024
a.	Ngắn hạn		
	- Doanh thu nhận trước	35,202,332,270	44,800,390,678
	<b>Cộng</b>	<b>35,202,332,270</b>	<b>44,800,390,678</b>
b.	Dài hạn: Không phát sinh		
5.19.	Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả: Không phát sinh		
5.20.	Dự phòng phải trả	31/12/2024	01/01/2024
a.	Ngắn hạn:		
	- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	72,549,087,308	49,119,084,490
	- Dự phòng phải trả khác	-	-
	<b>Cộng</b>	<b>72,549,087,308</b>	<b>49,119,084,490</b>
b.	Dài hạn	31/12/2024	01/01/2024
	- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	166,553,119,265	182,113,365,171
	- Dự phòng phải trả khác	1,144,090,833	19,257,285,834
	<b>Cộng</b>	<b>167,697,210,098</b>	<b>201,370,651,005</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5.21. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

**CÁC KHOẢN MỤC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Nội dung	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023						
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư và phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích của CĐ không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>							
Vào ngày 01/01/2023	2,741,332,700,000	458,969,112,981	56,445,099	96,836,842,472	(2,128,479,367,200)	22,654,400,465	1,191,370,133,817
- Tăng vốn trong năm			-	-		23,000,000,000	23,000,000,000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			-	-	(1,110,747,492,552)	(4,590,029,716)	(1,115,337,522,268)
- Chia cổ tức đã công bố			-	-		(4,201,838,112)	(4,201,838,112)
- Chia cổ tức bằng tiền			-	-		(350,000,000)	(350,000,000)
- Mua bán công ty con					(1,099,785,207)		(1,099,785,207)
- Khác							
Vào ngày 31/12/2023	2,741,332,700,000	458,969,112,981	56,445,099	96,836,842,472	(3,240,326,644,959)	36,512,532,637	93,380,988,230
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>							
Vào ngày 01/01/2024	2,741,332,700,000	458,969,112,981	56,445,099	96,836,842,472	(3,240,326,644,959)	36,512,532,637	93,380,988,230
- Phát hành thêm cổ phiếu	730,800,000,000		-	-		-	730,800,000,000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			-	-	848,996,606,457	2,793,656,020	851,790,262,477
- Chi phí phát hành cổ phiếu		(400,000,000)	-	-		-	(400,000,000)
- Mua thêm Công ty con					(752,842,987)		(752,842,987)
- Tăng vốn góp của Cổ đông không kiểm soát			-	-		3,308,210,000	3,308,210,000
- Điều chỉnh tăng/(giảm) lợi ích cổ đông thiểu số			-	-	963,840,226	(963,840,226)	-
- Điều chỉnh khác			-	-	(20,861,175,553)	(101,788,218)	(20,962,963,771)
Vào ngày 31/12/2024	3,472,132,700,000	458,569,112,981	56,445,099	96,836,842,472	(2,411,980,216,816)	41,548,770,213	1,657,163,653,949

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

<b>b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	3,472,132,700,000	2,741,332,700,000
<b>Cộng</b>	<b>3,472,132,700,000</b>	<b>2,741,332,700,000</b>
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
- <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
+ Vốn góp đầu năm	2,741,332,700,000	2,741,332,700,000
+ Vốn góp tăng trong năm	730,800,000,000	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>3,472,132,700,000</b>	<b>2,741,332,700,000</b>
<b>d. Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	411,280,195	411,280,195
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	4,201,838,112
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả trong năm	-	(4,201,838,112)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả	411,280,195	411,280,195
<b>e. Cổ phiếu</b>		
<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	347,213,270	274,133,270
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	347,213,270	274,133,270
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	347,213,270	274,133,270
- Mệnh giá cổ phiếu	10,000	10,000
<b>f. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
- Quỹ đầu tư phát triển	96,836,842,472	96,836,842,472
<b>Cộng</b>	<b>96,836,842,472</b>	<b>96,836,842,472</b>
<b>g. Chênh lệch tỷ giá</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>Cộng</b>	<b>56,445,099</b>	<b>56,445,099</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

<b>6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH</b>		
<b>6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp DV (Mã số 01)</b>	<b><u>Quý 4 năm 2024</u></b>	<b><u>Quý 4 năm 2023</u></b>
- Doanh thu	1,591,197,671,740	2,190,636,642,411
<b>Cộng</b>	<b>1,591,197,671,740</b>	<b>2,190,636,642,411</b>
<b>6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>	<b><u>Quý 4 năm 2024</u></b>	<b><u>Quý 4 năm 2023</u></b>
- Các khoản giảm trừ doanh thu	(3,807,519,502)	(61,529,258)
<b>Cộng</b>	<b>(3,807,519,502)</b>	<b>(61,529,258)</b>
<b>6.3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (MS10)</b>	<b><u>Quý 4 năm 2024</u></b>	<b><u>Quý 4 năm 2023</u></b>
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,587,390,152,238	2,190,575,113,153
<b>Cộng</b>	<b>1,587,390,152,238</b>	<b>2,190,575,113,153</b>
<b>6.4. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b><u>Quý 4 năm 2024</u></b>	<b><u>Quý 4 năm 2023</u></b>
- Giá vốn hàng bán	1,451,285,969,510	2,137,116,533,410
<b>Cộng</b>	<b>1,451,285,969,510</b>	<b>2,137,116,533,410</b>
<b>6.5. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)</b>	<b><u>Quý 4 năm 2024</u></b>	<b><u>Quý 4 năm 2023</u></b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,011,606,155	149,733,809
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	173,362,276	-
- Lãi bán hàng trả chậm, chậm thanh toán	293,982,807	-
- Lãi bán các khoản đầu tư;	41,949,237,803	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	1,035,465,237	19,882,599,618
<b>Cộng</b>	<b>48,463,654,278</b>	<b>20,032,333,427</b>
<b>6.6. Chi phí tài chính (Mã số 22)</b>	<b><u>Quý 4 năm 2024</u></b>	<b><u>Quý 4 năm 2023</u></b>
Chi phí lãi vay	104,095,504,131	135,200,693,600
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư	34,765,779	(101,958,875)
Chi phí tài chính khác	1,899,485,766	330,947,507
<b>Cộng</b>	<b>106,029,755,676</b>	<b>135,429,682,233</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	<u>Quý 4 năm 2024</u>	<u>Quý 4 năm 2023</u>
<b>6.7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>15,244,505,445</b>	<b>16,803,151,412</b>
- Chi phí lương và Chi phí có tính chất lương	3,008,791,735	3,624,649,581
- Các khoản Chi phí bán hàng khác.	12,235,713,710	13,178,501,831
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>84,331,286,292</b>	<b>(223,021,052,825)</b>
Chi phí nhân viên	38,552,023,915	29,361,701,294
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	26,575,378,790	(310,226,069,636)
Chi phí khác	19,203,883,587	57,843,315,517
<b>Cộng</b>	<b>99,575,791,737</b>	<b>(206,217,901,413)</b>
<b>6.8. Thu nhập khác (Mã số 31)</b>	<b>Quý 4 năm 2024</b>	<b>Quý 4 năm 2023</b>
-Thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	37,446,617,871	2,136,878,787
Lãi chậm thanh toán	341,316,994	1,848,016,491
- Thu nhập khác	7,327,728,788	13,886,676,212
<b>Cộng</b>	<b>45,115,663,653</b>	<b>17,871,571,490</b>
<b>6.9. Chi phí khác (Mã số 32)</b>	<b>Quý 4 năm 2024</b>	<b>Quý 4 năm 2023</b>
- Giá trị còn lại của tài sản cố định, vật tư, công cụ thanh lý	-	51,332,096
- Các khoản bị phạt	5,246,727,299	451,966,758
- Các khoản khác	(3,841,636,093)	19,902,439,526
<b>Cộng</b>	<b>1,405,091,206</b>	<b>20,405,738,380</b>
<b>6.10 Chi phí thuế TNDN</b>	<b>Quý 4 năm 2024</b>	<b>Quý 4 năm 2023</b>
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	4,485,917,446	4,415,098,870
- Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	612,054,514	3,571,778,314

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

7. THÔNG TIN BỔ SUNG: Chênh lệch kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chi tiêu	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Tăng/giảm lợi nhuận
Doanh thu thuần	1,587,390,152,238	2,190,575,113,153	(603,184,960,915)
Giá vốn hàng bán	1,451,285,969,510	2,137,116,533,410	(685,830,563,900)
Lợi nhuận gộp	136,104,182,728	53,458,579,743	82,645,602,985
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	(57,566,101,398)	(115,397,348,806)	57,831,247,408
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	(8,122,021,971)	(32,462,805,228)	24,340,783,257
Chi phí bán hàng	15,244,505,445	16,803,151,412	(1,558,645,967)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	84,331,286,292	(223,021,052,825)	(307,352,339,117)
Trong đó: Chi phí lập dự phòng phải thu khó đòi	26,575,378,790	(310,226,069,636)	(336,801,448,426)
Lợi nhuận khác	43,710,572,447	(2,534,166,890)	46,244,739,337
Lợi nhuận trước thuế	14,550,840,069	109,282,160,232	(94,731,320,163)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4,485,917,446	4,415,098,870	70,818,576
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	612,054,514	3,571,778,314	(2,959,723,800)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>9,452,868,109</b>	<b>101,295,283,048</b>	<b>(91,842,414,939)</b>

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2024: 9,452,868,109

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2023: 101,295,283,048

**Tăng (giảm): (91,842,414,939)**

**Do các nguyên nhân sau:**

**Phần làm tăng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp: 215,509,924,178**

+ Lợi nhuận gộp tăng làm tăng lợi nhuận 82,645,602,985

+ Lãi từ hoạt động tài chính tăng làm tăng lợi nhuận 57,831,247,408

+ Chi phí bán hàng giảm làm tăng lợi nhuận 1,558,645,967

+ Phần lỗ trong công ty liên doanh liên kết giảm làm tăng lợi nhuận 24,340,783,257

+ Lợi nhuận khác tăng làm tăng lợi nhuận 46,244,739,337

+ Chi phí thuế TNDN giảm làm tăng lợi nhuận 2,888,905,224

**Phần làm giảm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp: (307,352,339,117)**

+ Chi phí quản lý tăng làm giảm lợi nhuận (307,352,339,117)

33

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Nội dung	Kết quả kinh doanh theo bộ phận			
	Doanh thu thuần	%	Lợi nhuận	%
<b>I. Khối xây dựng</b>	<b>5,277,852,457,749</b>	<b>82.8%</b>	<b>920,383,034,828</b>	<b>108.1%</b>
<b>1.1. Công ty mẹ</b>	<b>5,277,852,457,749</b>	<b>82.8%</b>	<b>920,383,034,828</b>	<b>118.5%</b>
<b>a. Công ty mẹ</b>	<b>5,277,852,457,749</b>	<b>82.8%</b>	<b>951,763,804,212</b>	<b>122.5%</b>
<b>b. Loại trừ dự phòng dài hạn</b>			<b>31,380,769,384</b>	<b>4.0%</b>
Group - Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình			-	0.0%
Công ty Cổ phần Trang Trí nội thất Onwa Tech			(93,036,385)	0.0%
Công ty Cổ phần Jesco Hòa Bình			26,248,494,738	3.4%
Công ty Cổ phần Nhôm Kính Anh Việt			8,566,211,588	1.1%
Công ty TNHH MTV trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình			(3,007,556,744)	-0.4%
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình			(333,343,813)	0.0%
<b>c. Loại trừ thu nhập nhận được từ công ty con, công ty liên kết</b>			<b>-</b>	<b>0.0%</b>
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình			-	0.0%
<b>1.2 Khối công ty con</b>	<b>1,276,056,555,164</b>	<b>20.0%</b>	<b>(117,245,628,087)</b>	<b>-15.1%</b>
Group - Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	804,567,234,218	12.6%	(199,750,068,901)	-25.7%
Group - Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	368,335,894,347	5.8%	78,762,620,150	10.1%
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	84,512,352,143	1.3%	4,847,915,948	0.6%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	5,869,545,455	0.1%	16,422,341	0.0%
Công ty TNHH MTV trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình			(1,200,160,630)	-0.2%
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	12,771,529,001	0.2%	81,727,665	0.0%
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Đầu Tư Pax	-	0.0%	(4,084,660)	0.0%
<b>1.3 Các Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>(26,323,455,140)</b>	<b>-3.4%</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình			(15,702,595,503)	-2.0%
Công ty Cổ phần Cơ Khí và Nhôm kính Anh Việt			1,970,503,826	0.3%
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình			(5,229,305,545)	-0.7%
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thành Ngân			(7,347,049,547)	-0.9%
Công ty Cổ phần Trang Trí nội thất Onwa Tech			(15,008,371)	0.0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>6,553,909,012,913</b>	<b>103%</b>	<b>776,813,951,601</b>	<b>100.0%</b>
<b>1.4 Loại trừ hợp nhất</b>	<b>(179,394,552,763)</b>	<b>-3%</b>	<b>74,976,310,876</b>	<b>9.7%</b>
<b>2. Hợp nhất</b>	<b>6,374,514,460,150</b>	<b>100%</b>	<b>851,790,262,477</b>	<b>109.7%</b>

TP.HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025

LẬP BẢNG

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ THU TRANG

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ VĂN NAM