

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 68



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") 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. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 34 cấp ngày 14 tháng 3 năm 2022.

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.

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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Viết Hải	Chủ tịch	
Ông Phan Ngọc Thạnh	Thành viên	
Ông Lê Quốc Duy	Thành viên	
Ông Park Seok Bae	Thành viên	
Ông Lê Viết Hiếu	Thành viên	
Ông Nguyễn Tường Bảo	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Công Phú	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2021
Ông Dương Văn Hùng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2021
Ông Phương Công Thắng	Thành viên độc lập	Hết nhiệm kỳ ngày 21 tháng 6 năm 2021
Ông Đặng Doãn Kiên	Thành viên độc lập	Hết nhiệm kỳ ngày 21 tháng 6 năm 2021
Ông Đặng Hồng Anh	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm theo đơn từ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2021

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Tường Bảo	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2021
Ông Nguyễn Công Phú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2021
Ông Dương Văn Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2021

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Viết Hiếu	Tổng Giám đốc	
Ông Trương Quang Nhật	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Thọ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Quốc Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Đình Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hồ Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Hồng Mạnh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 5 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phan Ngọc Thạnh được Ông Lê Viết Hải ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền ngày 28 tháng 3 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này 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 2021.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và 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 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.



Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phan Ngọc Thạnh
Thành viên

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60933601/22631293/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

SỐ
H NI
IST
IẾ
T.F.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1



A blue ink signature that reads "ThanhThuy" with a small mark below it.

Trần Thanh Thúy
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3076-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.877.336.619.108	13.608.268.570.855
110	I. Tiền và tương đương tiền	5	734.365.822.818	244.043.296.394
111	1. Tiền		668.763.610.254	238.003.450.151
112	2. Các khoản tương đương tiền		65.602.212.564	6.039.846.243
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		70.461.449.557	14.398.680.796
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	70.461.449.557	14.398.680.796
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.538.122.179.002	10.645.643.200.617
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	5.355.849.685.430	5.533.052.990.987
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	373.797.884.511	290.792.697.561
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	8	4.735.455.590.691	4.081.781.919.298
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	57.433.787.734	10.199.140.071
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.384.812.506.685	1.132.710.852.522
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(369.227.276.049)	(402.894.399.822)
140	IV. Hàng tồn kho		2.392.129.225.702	2.498.252.474.308
141	1. Hàng tồn kho	11	2.419.451.587.250	2.525.892.644.499
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	11	(27.322.361.548)	(27.640.170.191)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		142.257.942.029	205.930.918.740
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	66.220.280.712	74.381.351.085
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		71.624.116.629	129.455.993.825
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	4.413.544.688	2.093.573.830

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.699.283.907.573	1.943.981.370.516
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		82.973.226.833	84.678.656.165
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		358.453.912	185.253.662
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	20.000.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	62.614.772.921	84.493.402.503
220	II. Tài sản cố định		964.046.749.728	1.160.770.165.082
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	904.236.317.605	1.101.858.366.832
222	Nguyên giá		2.047.485.973.726	2.120.459.909.657
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.143.249.656.121)	(1.018.601.542.825)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		6.599.250.000	7.353.450.000
225	Nguyên giá		7.542.000.000	7.542.000.000
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(942.750.000)	(188.550.000)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	53.211.182.123	51.558.348.250
228	Nguyên giá		72.815.142.869	66.458.942.869
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.603.960.746)	(14.900.594.619)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	10.960.148.577	33.701.418.658
231	1. Nguyên giá		12.926.425.717	40.591.187.051
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.966.277.140)	(6.889.768.393)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		38.334.908.370	40.586.125.765
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	38.334.908.370	40.586.125.765
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		194.035.110.973	212.343.957.529
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.2	151.967.096.137	168.281.629.707
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.3	62.893.660.000	62.893.660.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.3	(22.825.645.164)	(20.831.332.178)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.4	2.000.000.000	2.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		408.933.763.092	411.901.047.317
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	331.381.915.167	325.921.079.014
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	53.494.921.838	56.363.677.614
269	3. Lợi thế thương mại	17	24.056.926.087	29.616.290.689
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.576.620.526.681	15.552.249.941.371

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.520.092.758.196	11.404.225.354.694
310	I. Nợ ngắn hạn		11.644.462.841.170	10.747.646.462.610
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	3.649.112.055.933	3.128.619.015.668
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.184.652.213.426	951.455.748.026
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	126.383.971.872	37.107.567.738
314	4. Phải trả người lao động		424.720.618.097	400.888.163.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.023.853.168.027	664.369.337.417
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		14.066.678.299	14.566.191.527
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	518.101.563.203	573.001.074.489
320	8. Vay ngắn hạn	23	4.699.157.027.452	4.972.209.990.663
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		147.500.087	102.887.989
322	10. Quý khen thưởng, phúc lợi		4.268.044.774	5.326.486.060
330	II. Nợ dài hạn		875.629.917.026	656.578.892.084
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	36.792.552.009	47.479.438.769
338	2. Vay dài hạn	23	398.467.650.604	145.355.543.080
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	217.597.450.994	234.469.915.666
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	222.772.263.419	229.273.994.569
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.056.527.768.485	4.148.024.586.677
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.056.527.768.485	4.148.024.586.677
411	1. Vốn cổ phần	25.1	2.424.157.840.000	2.308.753.980.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	25.1	2.424.157.840.000	2.308.753.980.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	25.1	346.669.112.981	346.669.112.981
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	25.1	56.445.099	56.445.099
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	96.832.479.438	96.807.642.300
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	793.007.867.838	846.358.730.005
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		700.162.930.959	766.391.629.116
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		92.844.936.879	79.967.100.889
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25.1	395.804.023.129	549.378.676.292
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.576.620.526.681	15.552.249.941.371

Nguyễn Sơn Nam
Người lập

Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng


Phan Ngọc Thanh
Thành viên Hội đồng Quản trị


Ngày 31 tháng 3 năm 2022

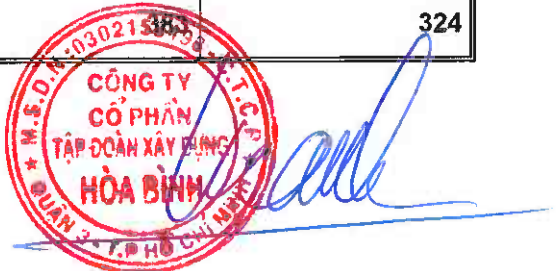
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	11.355.969.088.757	11.225.445.554.393
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	(792.851.851)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	11.355.969.088.757	11.224.652.702.542
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(10.553.439.200.696)	(10.488.433.463.113)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		802.529.888.061	736.219.239.429
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	111.803.089.994	112.633.866.367
22	7. Chi phí tài chính	29	(302.005.391.496)	(320.134.804.678)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(299.034.576.902)	(317.101.450.212)
24	8. Lỗ từ các công ty liên kết	6.2	(5.334.481.967)	(11.497.602.605)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(45.467.329.544)	(36.063.182.693)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(410.409.250.410)	(452.531.500.847)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		151.116.524.638	28.626.014.973
31	12. Thu nhập khác	31	22.730.132.513	100.504.526.518
32	13. Chi phí khác	31	(25.282.362.339)	(14.768.310.857)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	31	(2.552.229.826)	85.736.215.661
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		148.564.294.812	114.362.230.634
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(39.999.887.182)	(20.555.469.601)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.1	(11.594.455.084)	(10.135.133.110)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		96.969.952.546	83.671.627.923
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		102.964.490.780	86.319.060.446
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(5.994.538.234)	(2.647.432.523)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	383	324
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26		324


Nguyễn Sơn Nam
Người lập


Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng


Phan Ngọc Thanh
Thành viên Hội đồng Quản trị



Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		148.564.294.812	114.362.230.634
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		233.111.059.750	246.319.829.234
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(38.447.738.482)	(6.463.172.644)
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(47.701.783)	192.337.213
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(128.219.069.618)	(66.580.536.301)
06	Chi phí lãi vay	29	299.034.576.902	317.101.450.212
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		513.995.421.581	604.932.138.348
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(753.145.816.949)	1.143.364.288.143
10	Tăng hàng tồn kho		(85.511.437.212)	(34.437.366.248)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.218.177.884.798	(1.754.212.995.500)
12	Giảm chi phí trả trước		1.553.311.031	138.291.989.730
14	Tiền lãi vay đã trả		(293.951.462.677)	(320.654.847.654)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(25.766.474.351)	(59.651.052.148)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.833.652.347)	(8.419.516.832)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		563.517.773.874	(290.787.362.161)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(64.073.158.361)	(100.627.090.297)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		97.837.175.327	45.849.329.794
23	Tiền chi cho vay (thuần)		(92.736.399.147)	(14.030.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		5.876.296.118	13.237.515.229
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.000.000.000)	(42.339.397.495)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(1.563.124.434)	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		3.605.359.386	4.339.308.985
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(53.053.851.111)	(93.570.333.784)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23	9.809.740.816.695	10.723.738.090.934
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(9.829.681.672.382)	(10.600.582.703.374)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(199.886.346)	(68.893.870.921)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(20.140.742.033)	54.261.516.639
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		490.323.180.730	(330.096.179.306)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		244.043.296.394	574.331.812.913
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(654.306)	(192.337.213)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	734.365.822.818	244.043.296.394



Nguyễn Sơn Nam
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Phan Ngọc Thạnh
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty") 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 ("Sở KH & ĐT") cấp vào ngày 1 tháng 12 năm 2000. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 34 cấp ngày 14 tháng 3 năm 2022.

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.

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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 235, Đường Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 5.040 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 5.257 người).



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 16 công ty con gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I. Công ty con trực tiếp						
1.	Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	99,96	99,96
2.	Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	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	Trước hoạt động	100,00	100,00
3.	Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	Đang hoạt động	100,00	100,00
4.	Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	Đang hoạt động	100,00	100,00
5.	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	Đang hoạt động	75,00	75,00
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Tỉnh Long An	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	Đang hoạt động	97,97	97,97

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 16 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
II Công ty con gián tiếp						
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên	Tỉnh Phú Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	Đang hoạt động	97,53	99,55
2.	Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,30	99,31
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí 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	Đang hoạt động	64,94	69,29
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất và xây dựng nhà các loại	Đang hoạt động	99,78	99,83
5.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Okamura Sanyo	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	50,55	50,57
6.	Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	84,81	85,00
7.	Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	99,36	99,58
8.	Công ty Cổ phần Tiến Phát Tân Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	50,38	50,49



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 16 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
II. Công ty con gián tiếp (tiếp theo)						
9.	Công ty Cổ phần Interhouse Long An	Tỉnh Long An	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	Đang hoạt động	97,59	99,62
10.	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	Hà Nội	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	Ngưng hoạt động	97,97	100,00
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế	Tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	Ngưng hoạt động	93,90	95,84
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	Xây dựng nhà để ở; công trình cấp, thoát nước, điện, đường bộ	Đang hoạt động	95,97	97,96
13.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hòa Bình Oseven	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang làm thủ tục giải thể	52,73	52,75
14.	Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	50,89	51,00
15.	Công ty TNHH Pax Sky Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	99,96	100,00
16.	Công ty TNHH MTV HBIS	Tỉnh Long An	Cung cấp dịch vụ nhà hàng và ăn uống lưu động	Đang hoạt động	97,97	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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.

3.2 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.

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

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.

Hàng hóa bất động sản

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.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng và không được trích hao mòn khi thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất là lâu dài.

3.6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	2 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Tài sản cố định vô hình khác	2 - 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao và hao mòn được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao và hao mòn nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.8 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.

3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê 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 hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

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 này 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.

3.11 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.

3.12 Các khoản đầu tư

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. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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 hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm 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

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

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên 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.

3.13 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 mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 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;
- 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;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

3.17 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 trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Phân chia 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.

▶ *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, dùng để khen thưởng, khuyến khích vật chất nhằm 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.

Tập đoàn trích lập 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.

3.19 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:

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 chỉ được tính vào doanh thu khi 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 xây dựng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng xây dựng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng.

Doanh thu từ bán hàng hóa

Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 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 đối với hoạt động cho thuê đất và hạ tầng liên quan nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải 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; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi 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.

3.20 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 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.



H O A B I N H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận 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 năm tài chính 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.

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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được 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 chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty TNHH Bất động sản Pax Land ("Pax Land")

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 99,9% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Pax Land cho nhà đầu tư khác theo Hợp đồng Chuyển nhượng Vốn góp cùng ngày với tổng giá trị là 13.000.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 19.566.702.520 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Theo đó, Tập đoàn không còn nắm quyền sở hữu trong Pax Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

4.3 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty TNHH MTV Pax Sky ("Pax Sky")

Vào ngày 14 tháng 4 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng 100% quyền sở hữu của Tập đoàn trong Pax Sky cho nhà đầu tư khác theo Hợp đồng Chuyển nhượng Vốn góp cùng ngày với tổng giá trị là 1.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 48.211.424.618 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Theo đó, Tập đoàn không còn nắm quyền sở hữu trong Pax Sky tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

4.4 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng ("GLS")

Vào ngày 26 tháng 11 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 42,53% cổ phiếu GLS cho các nhà đầu tư khác theo Hợp đồng Chuyển nhượng Vốn góp với tổng giá trị là 34.446.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 21.465.948.398 VND đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Theo đó, Tập đoàn không còn sở hữu cổ phiếu nào của GLS tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.002.552.063	2.647.694.456
Tiền gửi ngân hàng	667.761.058.191	235.355.755.695
Các khoản tương đương tiền (*)	65.602.212.564	6.039.846.243
TỔNG CỘNG	734.365.822.818	244.043.296.394

(*) Số cuối năm là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 2,8% đến 4,75% một năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất dao động từ 5,3% đến 7,8% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

STT	Tên công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
1.	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình (i)	49,25	92.374.311.625	49,25	87.309.407.592
2.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình (ii)	47,82	30.595.232.693	47,82	32.695.938.903
3.	Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt (iii)	49,10	23.272.700.681	49,10	28.311.584.245
4.	Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech (iv)	25,53	5.724.851.138	21,51	5.100.095.126
5.	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (Thuyết minh số 4.4)	-	-	42,53	14.864.603.841
TỔNG CỘNG			151.967.096.137		168.281.629.707

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày như sau:

	VND
Giá gốc đầu tư	
Số đầu năm	188.080.020.000
Tăng trong năm	2.000.000.000
Giảm trong năm	(40.677.500.000)
Số cuối năm	149.402.520.000
Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết	
Số đầu năm	(19.798.390.293)
Thanh lý công ty liên kết	27.697.448.397
Phản lỗ từ công ty liên kết	(5.334.481.967)
Số cuối năm	2.564.576.137
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	168.281.629.707
Số cuối năm	151.967.096.137

(i) Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình ("479") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 2900325124 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp ngày 3 tháng 5 năm 2006 và các GCNĐKDN sửa đổi. 479 có trụ sở chính tại Số 54 Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thủy, Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của 479 là thi công cơ sở hạ tầng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.2 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

- (ii) Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình ("JHE") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103009338 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 2 năm 2008 và các GCNĐKDN sửa đổi. JHE có trụ sở chính tại 235/2 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại 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 Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt ("AVA") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301453003 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 1993 và các GCNĐKDN sửa đổi. AVA có trụ sở chính tại 1700/3C Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính trong năm hiện tại của AVA là sản xuất các cấu kiện kim loại và vật liệu xây dựng (cửa nhôm).
- (iv) Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech ("Onwa Tech") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0315435290 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN sửa đổi. Onwa Tech có trụ sở chính tại 235 Đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Onwa Tech là cung cấp dịch vụ trang trí nội thất; mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

6.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bình An Plaza (i)	23.666.260.000	(11.833.130.000)	23.666.260.000	(11.833.130.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình (ii)	21.405.000.000	(237.239.174)	21.405.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá (iii)	13.637.400.000	(10.755.275.990)	13.637.400.000	(8.998.202.178)
Công ty Cổ phần Jesco Asia (iv)	4.185.000.000	-	4.185.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>62.893.660.000</u>	<u>(22.825.645.164)</u>	<u>62.893.660.000</u>	<u>(20.831.332.178)</u>

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển Dự án khu chung cư Bình An Plaza tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ngày 19 tháng 12 năm 2007.
- (ii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 10% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình theo Hợp đồng Nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010.
- (iii) Đây là giá trị khoản đầu tư của Tập đoàn vào 10,24% vốn điều lệ, tương đương 1.363.740 cổ phiếu Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp điều chỉnh lần thứ ba số 1700547079 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16 tháng 2 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (tiếp theo)

(iv) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn vào 3,23% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Jesco Asia theo Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ ba số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2014.

6.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số cuối năm thể hiện khoản đầu tư trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với kỳ hạn mười (10) năm và hưởng lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng 0,8%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	5.338.689.424.545	5.525.479.543.975
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>17.160.260.885</u>	<u>7.573.447.012</u>
TỔNG CỘNG	5.355.849.685.430	5.533.052.990.987
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(225.403.067.002)</u>	<u>(159.688.346.307)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	5.130.446.618.428	5.373.364.644.680

Một phần khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1 và 23.3).

Chi tiết tình hình (tăng) giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(159.688.346.307)	(159.092.041.245)
Dự phòng trích lập trong năm	(90.850.305.765)	(73.737.995.343)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>25.135.585.070</u>	<u>73.141.690.281</u>
Số cuối năm	<u>(225.403.067.002)</u>	<u>(159.688.346.307)</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN (tiếp theo)

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

Chi tiết phải thu ngắn hạn và dự phòng:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	274.005.659.139	12.518.584.331	234.147.230.431	12.518.584.331	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	93.209.033.426	18.792.608.280	93.209.033.426	11.501.477.208	
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài Nguyên	80.511.514.710	25.789.397.448	80.511.514.710	15.092.917.947	
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	71.811.701.120	8.616.226.954	71.811.701.120	-	
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	57.803.476.789	15.325.495.573	69.803.476.789	13.797.549.865	
Công ty TNHH Khách sạn Kinh Đô	48.119.743.000	15.382.453.074	48.119.743.000	14.108.457.770	
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghệ cao Hà Nội	43.223.119.570	19.419.784.466	43.223.119.570	13.953.228.525	
Công ty TNHH Vi Khoa Học	41.410.054.424	10.372.419.116	40.944.529.714	10.372.419.116	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô Thị	34.644.976.589	13.878.413.197	18.537.900.269	-	
Công ty TNHH TM - DV - Đầu tư Vietin	29.242.861.037	8.560.426.875	41.242.861.037	6.471.635.040	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng	18.046.545.916	7.570.451.139	18.046.545.916	5.413.963.775	
Các khách hàng khác	4.563.820.999.710	69.176.806.549	4.773.455.335.005	56.458.112.730	
TỔNG CỘNG	5.355.849.685.430	225.403.067.002	5.533.052.990.987	159.688.346.307	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác (*)	364.520.575.307	288.951.316.195
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và</i>		
<i>Đầu tư Hồng Hà</i>	114.603.683.269	118.831.051.092
<i>Các bên khác</i>	249.916.892.038	170.120.265.103
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	9.277.309.204	1.841.381.366
TỔNG CỘNG	373.797.884.511	290.792.697.561
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(2.492.861.140)	(2.492.861.138)
GIÁ TRỊ THUẦN	371.305.023.371	288.299.836.423

(*) Trả trước cho bên khác bao gồm các khoản thanh toán để mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng với số tiền là 118.804.988.433 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 127.760.763.071 VND).

Quyền và lợi ích của một phần các khoản trả trước cho người bán được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1 và 23.3*).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	4.735.455.590.691	4.081.781.919.298
Dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	(117.567.369.951)	(229.039.541.676)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.617.888.220.740	3.852.742.377.622

Một phần khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1*).

Chi tiết tình hình (tăng) giảm dự phòng phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(229.039.541.676)	(194.314.899.353)
Dự phòng trích lập trong năm	(16.804.496.713)	(48.339.032.942)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	128.276.668.438	13.614.390.619
Số cuối năm	(117.567.369.951)	(229.039.541.676)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG (tiếp theo)

Chi tiết phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng và dự phòng:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng	
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghệ cao Hà Nội	76.856.255.763	22.146.896.070	174.569.183.382	106.751.385.390	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy	28.679.793.751	21.378.762.816	76.856.255.763	21.026.294.449	
Công ty Cổ phần May Lê Trực	27.250.489.252	25.674.396.848	28.679.793.751	20.075.855.626	
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	25.568.971.990	-	27.250.489.252	24.820.939.616	
Công ty TNHH Khách sạn Kinh Đô	20.790.695.325	13.376.407.356	20.790.695.325	13.376.407.356	
Các bên khác	4.556.309.384.610	34.990.906.861	3.753.635.501.825	42.988.659.239	
TỔNG CỘNG	4.735.455.590.691	117.567.369.951	4.081.781.919.298	229.039.541.676	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho bên khác vay	46.433.787.734	10.199.140.071
<i>Công ty TNHH Địa ốc Chân trời mới</i>	36.437.313.395	-
<i>Các bên khác</i>	9.996.474.339	10.199.140.071
Cho bên liên quan vay (<i>Thuyết minh số 33</i>)	11.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	57.433.787.734	10.199.140.071
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(14.101.194.019)	(2.400.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	43.332.593.715	7.799.140.071
Dài hạn		
Huỳnh Đăng Minh Tuấn	20.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	63.332.593.715	7.799.140.071

Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, có kỳ hạn dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu các bên khác	1.343.715.084.701	1.081.644.676.418
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	426.401.758.558	290.403.906.905
<i>Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ (*)</i>	384.480.689.793	381.005.000.000
<i>Phải thu từ thầu phụ</i>	280.374.985.520	194.138.251.173
<i>Lãi phải thu từ bên khác</i>	150.502.411.167	149.159.573.198
<i>Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư</i>	47.446.000.000	-
<i>Các khoản ký quỹ, ký cược khác</i>	30.210.120.105	31.719.640.334
<i>Lãi tiền gửi ngân hàng</i>	4.835.569.075	3.862.733.977
<i>Khác</i>	19.463.550.483	31.355.570.831
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	41.097.421.984	51.066.176.104
	<u>1.384.812.506.685</u>	<u>1.132.710.852.522</u>
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.662.783.937)	(9.273.650.701)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.375.149.722.748</u>	<u>1.123.437.201.821</u>
Dài hạn		
<i>Các khoản ký quỹ</i>	61.206.307.310	83.856.740.971
<i>Khác</i>	1.408.465.611	636.661.532
	<u>62.614.772.921</u>	<u>84.493.402.503</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.437.764.495.669</u>	<u>1.207.930.604.324</u>

(*) Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ và một phần khoản ký quỹ khác được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1).

Chi tiết tình hình (tăng) giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(9.273.650.701)	(27.821.015.281)
Dự phòng trích lập trong năm	(720.185.521)	(72.591.913)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	331.052.285	18.619.956.493
Số cuối năm	<u>(9.662.783.937)</u>	<u>(9.273.650.701)</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	1.731.345.628.229	(2.142.773.929)	2.019.661.003.651	(2.142.773.929)	
Trong đó:					
Dự án bất động sản	1.354.232.500.903	-	1.529.973.170.792	-	
Công trình xây dựng	181.472.459.396	(2.142.773.929)	317.059.764.207	(2.142.773.929)	
Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	156.891.164.684	-	128.026.176.618	-	
Khác	38.749.503.246	-	44.601.892.034	-	
Nguyên vật liệu xây dựng	427.791.681.858	(2.441.788.805)	237.814.617.944	(2.441.788.805)	
Hàng hóa bất động sản để bán	246.830.812.238	-	245.946.162.238	(20.299.993.667)	
Hàng hóa	6.739.352.010	(19.982.185.024)	9.009.490.582	(736.437.510)	
Hàng tồn kho khác	6.744.112.915	(2.755.613.790)	13.461.370.084	(2.019.176.280)	
TỔNG CỘNG	2.419.451.587.250	(27.322.361.548)	2.525.892.644.499	(27.640.170.191)	

(*) Một phần chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.3).

Chi tiết tình hình (tăng) giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(27.640.170.191)	(27.265.646.262)
Dự phòng trích lập trong năm	-	(2.142.773.929)
Xóa sổ và hoàn nhập dự phòng trong năm	317.808.643	1.768.250.000
Số cuối năm	(27.322.361.548)	(27.640.170.191)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	66.220.280.712	74.381.351.085
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	53.738.245.085	48.703.689.896
Khác	12.482.035.627	25.677.661.189
Dài hạn	331.381.915.167	325.921.079.014
Chi phí môi giới	134.230.974.373	100.594.878.380
Tiền thuê đất trả trước (*)	104.663.893.671	120.020.937.228
Công cụ, dụng cụ sử dụng cho công trình xây dựng	36.341.536.396	59.193.132.934
Phí bảo lãnh	15.215.363.053	7.246.827.100
Chi phí nhà mẫu dự án	248.004.754	5.970.286.259
Khác	40.682.142.920	32.895.017.113
TỔNG CỘNG	<u>397.602.195.879</u>	<u>400.302.430.099</u>

(*) Một phần tiền thuê đất trả trước được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1 và 23.3).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					VND
Số đầu năm	94.546.700.895	1.930.725.280.507	73.709.264.507	21.478.663.748	2.120.459.909.657
Mua mới	-	56.895.495.596	774.303.636	701.299.647	58.371.098.879
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.322.776.877	-	-	-	1.322.776.877
Phân loại lại	-	(181.925.000)	181.925.000	-	-
Thanh lý	-	(129.801.061.197)	(1.261.925.000)	(547.180.000)	(131.610.166.197)
Khác	-	(1.057.645.490)	-	-	(1.057.645.490)
Số cuối năm	95.869.477.772	1.856.580.144.416	73.403.568.143	21.632.783.395	2.047.485.973.726
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.286.723.617	168.624.869.410	9.351.419.320	7.819.590.562	187.082.602.909
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(31.606.358.195)	(938.310.546.510)	(32.471.090.689)	(16.213.547.431)	(1.018.601.542.825)
Khấu hao trong năm	(7.535.502.348)	(199.977.592.317)	(10.835.365.657)	(2.378.607.526)	(220.727.067.848)
Phân loại lại	(608.271.654)	(691.218.776)	(25.321.032)	(57.626.090)	-
Thanh lý	-	95.120.417.810	668.090.737	290.446.005	96.078.954.552
Số cuối năm	(39.750.132.197)	(1.042.476.502.241)	(42.663.686.641)	(18.359.335.042)	(1.143.249.656.121)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	62.940.342.700	992.414.733.997	41.238.173.818	5.265.116.317	1.101.858.366.832
Số cuối năm	56.119.345.575	814.103.642.175	30.739.881.502	3.273.448.353	904.236.317.605
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1 và 23.3)	315.575.400	646.722.402.210	30.068.948.168	-	677.106.925.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số đầu năm	42.297.185.783	22.945.751.728	1.216.005.358	66.458.942.869
Mua mới	-	6.630.500.000	-	6.630.500.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	(274.300.000)	-	(274.300.000)
Số cuối năm	<u>42.297.185.783</u>	<u>29.301.951.728</u>	<u>1.216.005.358</u>	<u>72.815.142.869</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	6.701.579.968	1.216.005.358	7.917.585.326
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	-	(13.684.589.261)	(1.216.005.358)	(14.900.594.619)
Hao mòn trong năm	-	(4.846.193.846)	-	(4.846.193.846)
Giảm do thanh lý công ty con	-	142.827.719	-	142.827.719
Số cuối năm	-	<u>(18.387.955.388)</u>	<u>(1.216.005.358)</u>	<u>(19.603.960.746)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>42.297.185.783</u>	<u>9.261.162.467</u>	-	<u>51.558.348.250</u>
Số cuối năm	<u>42.297.185.783</u>	<u>10.913.996.340</u>	-	<u>53.211.182.123</u>
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1)</i>				
	7.007.857.543	-	-	7.007.857.543

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	
Nguyên giá		
Số đầu năm	40.591.187.051	
Thanh lý	(27.664.761.334)	
Số cuối năm	<u>12.926.425.717</u>	
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số đầu năm	(6.889.768.393)	
Khấu hao trong năm	(1.224.233.454)	
Thanh lý	6.147.724.707	
Số cuối năm	<u>(1.966.277.140)</u>	
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	<u>33.701.418.658</u>	
Số cuối năm	<u>10.960.148.577</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Một phần bất động sản đầu tư được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23.1*).

Tập đoàn vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Sáng tạo Hòa Bình	27.906.149.044	23.075.776.803
Dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô	5.583.015.779	5.583.015.779
Thiết bị đang lắp đặt	4.673.374.463	4.490.252.425
Khác	172.369.084	7.437.080.758
TỔNG CỘNG	<u>38.334.908.370</u>	<u>40.586.125.765</u>

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND	
	Giá trị	
Nguyên giá		
Số đầu năm và số cuối năm		58.482.462.496
Giá trị phân bổ lũy kế		
Số đầu năm		(28.866.171.807)
Phân bổ trong năm		(5.559.364.602)
Số cuối năm		(34.425.536.409)
Giá trị còn lại		
Số đầu năm		29.616.290.689
Số cuối năm		24.056.926.087

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	3.628.264.841.602	3.078.873.916.940
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Hồ Chí Minh (*)</i>	402.505.823.788	-
<i>Các bên khác</i>	3.225.759.017.814	3.078.873.916.940
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	20.847.214.331	49.745.098.728
TỔNG CỘNG	<u>3.649.112.055.933</u>	<u>3.128.619.015.668</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Số tiền phải trả liên quan đến việc mua hàng được thực hiện dưới hình thức thư tín dụng trả chậm thanh toán ngay ("UPAS L/C") phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh. Chi tiết các UPAS L/C như sau:

Số bảo lãnh/LC	Loại bảo lãnh	Loại tiền	Số tiền	Ngày phát hành	Ngày hết hạn LC
LI21B08310/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	75.584.361.271	06/04/2021	25/04/2021
LI21B13850/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	51.890.560.139	28/07/2021	21/08/2021
LI21B11319/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	39.859.936.177	04/06/2021	17/06/2021
LI21B12803/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	34.015.396.855	06/07/2021	27/07/2021
LI21B09923/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	32.866.040.581	11/05/2021	17/05/2021
LI21B14294/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	19.822.561.660	09/08/2021	31/08/2021
LI21B13846/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	19.249.183.349	28/07/2021	21/08/2021
LI21B13411/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	18.385.350.236	16/07/2021	10/08/2021
LI21B09925/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	17.973.981.685	11/05/2021	01/06/2021
LI21B15658/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	17.923.207.973	15/09/2021	09/10/2021
LI21B10876/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	15.994.203.500	27/05/2021	20/06/2021
LI21B09916/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	13.728.227.091	11/05/2021	15/06/2021
LI21B13143/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	10.606.034.067	12/07/2021	03/08/2021
LI21B09938/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	6.786.092.153	11/05/2021	04/06/2021
LI21B09114/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	6.699.741.064	23/04/2021	15/05/2021
LI21B08565/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	6.568.449.305	09/04/2021	03/05/2021
LI21B09927/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	5.855.712.753	11/05/2021	17/05/2021
LI21B08910/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	5.781.070.000	19/04/2021	11/05/2021
LI21B10321/310	LC UPAS/UPAU nhập khẩu	VND	2.915.713.929	18/05/2021	11/06/2021
TỔNG CỘNG			402.505.823.788		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước của hợp đồng xây dựng	753.783.490.091	690.518.708.470
Ứng trước của hợp đồng mua căn hộ	244.876.848.208	240.024.290.408
Ứng trước khác	185.991.875.127	20.912.749.148
TỔNG CỘNG	1.184.652.213.426	951.455.748.026

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.054.535.117	2.235.607.947	233.407.254	4.523.550.318
Thuế thu nhập cá nhân	24.975.662	2.526.424	-	27.502.086
Khác	14.063.051	(27.584.562)	(123.986.205)	(137.507.716)
TỔNG CỘNG	2.093.573.830	2.210.549.809	109.421.049	4.413.544.688
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.413.057.474	187.305.707.316	(106.673.345.195)	86.045.419.595
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.131.820.484	40.180.495.575	(23.530.866.404)	35.781.449.655
Thuế thu nhập cá nhân	8.025.619.482	28.803.195.752	(33.151.465.331)	3.677.349.903
Khác	4.537.070.298	1.020.476.384	(4.677.793.963)	879.752.719
TỔNG CỘNG	37.107.567.738	257.309.875.027	(168.033.470.893)	126.383.971.872

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu phụ	888.545.682.139	522.809.950.597
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	86.778.763.751	85.111.867.961
Chi phí lãi vay	15.024.077.311	8.475.729.753
Khác	33.504.644.826	47.971.789.106
TỔNG CỘNG	1.023.853.168.027	664.369.337.417
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	923.272.313.562	577.066.823.989
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	100.580.854.465	87.302.513.428

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	518.101.563.203	573.001.074.489
Các khoản ký quỹ, ký cược	467.797.769.617	463.913.396.755
Thưởng Ban Điều hành và Cán bộ trọng yếu	26.870.306.672	32.948.945.293
Cổ tức phải trả	313.290.295	313.290.295
Chuyển nhượng cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	-	43.221.146.300
Thu hộ phí bảo trì các dự án	-	15.824.543.963
Khác	23.120.196.619	16.779.751.883
Dài hạn	36.792.552.009	47.479.438.769
Các khoản ký quỹ, ký cược	36.753.272.009	47.369.612.946
Khác	39.280.000	109.825.823
TỔNG CỘNG	<u>554.894.115.212</u>	<u>620.480.513.258</u>

23. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	4.699.157.027.452	4.972.209.990.663
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	4.601.688.516.377	4.806.641.423.790
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	93.335.985.734	162.147.144.392
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	3.223.822.481	3.223.822.481
Vay dài hạn từ bên thứ ba đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	908.702.860	197.600.000
Vay dài hạn	398.467.650.604	145.355.543.080
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	290.000.000.000	-
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	104.510.328.240	139.778.414.988
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.4)	3.957.322.364	5.577.128.092
TỔNG CỘNG	<u>5.097.624.678.056</u>	<u>5.117.763.133.743</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	4.972.209.990.663	9.491.862.285.976	(9.813.442.416.487)	48.527.167.300	4.699.157.027.452
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	4.806.641.423.790	9.489.202.832.716	(9.694.155.740.129)	-	4.601.688.516.377
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	162.147.144.392	2.659.453.260	(119.089.076.358)	47.618.464.440	93.335.985.734
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	3.223.822.481	-	-	-	3.223.822.481
Vay dài hạn từ bên khác đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	197.600.000	-	(197.600.000)	908.702.860	908.702.860
Dài hạn	145.355.543.080	317.878.530.719	(16.239.255.895)	(48.527.167.300)	398.467.650.604
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	139.778.414.988	27.878.530.719	(15.528.153.027)	(47.618.464.440)	104.510.328.240
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.4)	5.577.128.092	-	(711.102.868)	(908.702.860)	3.957.322.364
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	-	290.000.000.000	-	-	290.000.000.000
TỔNG CỘNG	5.117.565.533.743	9.809.740.816.695	(9.829.681.672.382)	-	5.097.624.678.056



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 8, 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.998.551.213.020	Từ ngày 12 tháng 4 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất; nhà cửa, vật kiến trúc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1.099.218.638.956	Từ ngày 14 tháng 2 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	287.004.066.507	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hồ Chí Minh	274.372.998.540	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2022 đến ngày 1 tháng 4 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	208.560.147.330	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2022 đến ngày 16 tháng 9 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân Hàng TMCP An Bình	165.690.944.249	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2022 đến ngày 24 tháng 6 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn	146.146.082.951	Từ ngày 29 tháng 7 năm 2022 đến ngày 12 tháng 8 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	109.968.438.743	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2022 đến ngày 29 tháng 4 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TNHH HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Hồ Chí Minh	91.195.507.535	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2022 đến ngày 14 tháng 3 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1, 8, 12 và 15)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	74.126.989.169	Từ ngày 19 tháng 4 năm 2022 đến ngày 10 tháng 5 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	49.936.130.907	Từ ngày 22 tháng 5 năm 2022 đến ngày 23 tháng 5 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu	34.911.642.125	26 tháng 1 năm 2022	7,0%/năm	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Nguyễn Trãi	19.982.375.828	Từ 17 tháng 3 năm 2022 đến ngày 24 tháng 5 năm 2022	9,6%/năm Quyền tài sản phát sinh từ các khoản đặt cọc để phân phối các dự án bất động sản tương ứng với Hợp đồng mà HDBank tài trợ	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	18.621.295.081	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2022 đến ngày 20 tháng 4 năm 2022	7,9%/năm	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hồ Chí Minh	7.069.329.547	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2022 đến ngày 24 tháng 6 năm 2022	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	6.009.688.415	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	9,5%/năm	Các khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Thương mại và đầu tư Hồng Hà liên quan đến căn hộ số G3.02, G3A.02, G20.01, G20.07 thuộc dự án Grand Riverside



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	4.740.587.354	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2022 đến ngày 22 tháng 6 năm 2022	6,5%/năm	(Thuyết minh số 7.1, 8, 10, 11, 12, 13 và 15)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	4.649.278.340	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	11,0%/năm	Thửa đất số 3994 diện tích 9.774 m2
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh	933.161.780	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2022 đến ngày 11 tháng 10 năm 2022	8,0%/năm	Lô 8, Khu B2-2, dự án bất động sản bến du thuyền Đà Nẵng Quyền sử dụng đất và nhà xưởng
TỔNG CỘNG	4.601.688.516.377			

23.2 Vay ngắn hạn từ bên khác

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Cá nhân	3.223.822.481	Ngày 23 tháng 6 năm 2022	Từ 0%/năm đến 6,5%/năm	Tin chấp

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công tác xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.
Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.2, 12 và 13)
-----------	----------------------	--------------	----------	---

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	33.333.332.000	23 tháng 4 năm 2022	9,6%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 375, 377, 377A- 377B Ngõ Trang Long và 299 Nguyễn Xí, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh Tài sản, khoản phải thu phát sinh từ dự án Vốn góp trong Tiến Phát Đông Bắc sở hữu bởi Tiến Phát
-------------	----------------	---------------------	----------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	33.333.332.000
-------------------------	----------------

Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Quang Trung

Khoản vay 1	24.519.671.618	29 tháng 2 năm 2028	8,5%/năm	Tiền ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Quân đội Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán điện Hệ thống máy móc thiết bị dự án hình thành do MB tài trợ
-------------	----------------	---------------------	----------	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	3.015.382.430
Vay dài hạn	21.504.289.188

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này nhằm bổ sung nguồn vốn mua máy móc, thiết bị phục vụ công tác xây dựng và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động.
Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.2, 12 và 13)
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	21.328.313.367	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2027	8,5%-10,2%/năm	Tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải theo Hợp đồng vay số 63713.20.101.8422856.TD, 57207.20.101.8423856.TD, 63715.20.101.8422856.TD

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 3.604.873.247
Vay dài hạn 17.723.440.120

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Chiểu

Khoản vay 1 18.887.451.027 Từ ngày 24 tháng 1 năm 2022
đến ngày 24 tháng 11 năm 2027

10,9%/năm Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay,
vốn tự có và vốn khác thuộc dự án nhà
xưởng Lô H1, KCN Long Hậu - Hòa
Bình, tỉnh Long An, Việt Nam

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 3.165.806.243
Vay dài hạn 15.721.644.784



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này 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: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 13)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1				
Khoản vay 1	16.115.281.805	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 13 tháng 5 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 2	14.684.296.992	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 21 tháng 1 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 3	11.533.658.235	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 10 tháng 6 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 4	11.269.473.422	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 6 tháng 5 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 5	6.402.672.661	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 8 tháng 7 năm 2024	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 6	5.904.562.465	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 13 tháng 12 năm 2023	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 7	4.737.600.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2022 đến ngày 17 tháng 8 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 8	3.156.990.530	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 21 tháng 4 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 9	1.884.265.500	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 29 tháng 5 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 10	1.716.287.873	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 18 tháng 4 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này 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: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 11 và 13)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (tiếp theo)				
Khoản vay 11	1.542.307.441	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2022 đến ngày 13 tháng 11 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Khoản vay 12	1.416.925.246	Ngày 9 tháng 3 năm 2022	Lãi suất cơ bản cộng 3,0%/năm	Máy móc thiết bị
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Vay dài hạn	41.278.111.090 39.086.211.080			

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An

Khoản vay 1	11.144.456.000	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2022 đến ngày 15 tháng 11 năm 2026	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Bất động sản tại thửa đất số 4654 ở Long An
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Vay dài hạn	2.266.656.000 8.877.800.000			



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này 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: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn				
Khoản vay 1	7.090.376.022	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2022 đến ngày 9 tháng 1 năm 2023	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Quyền sử dụng thửa đất số 4662, 4663 tại Long An, hợp đồng tiền gửi, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các khoản phải thu ngắn hạn
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	6.279.027.464			
Vay dài hạn	811.348.558			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn				
Khoản vay 1	1.178.391.770	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2022 đến ngày 17 tháng 1 năm 2025	Lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân	Tất cả tài sản hình thành từ khoản vay
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	392.797.260			
Vay dài hạn	785.594.510			
TỔNG CỘNG	197.846.313.974			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	93.335.985.734			
Vay dài hạn	104.510.328.240			



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4 Vay dài hạn từ các bên khác

Tập đoàn sử dụng khoản vay dài hạn này 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: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 13)
-----------	----------------------	--------------	----------	--

Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	4.207.358.564	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng hình thức trả lãi sau cộng 3,1%/năm	Tín chấp
-------------	---------------	---------------------------	---	----------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	711.102.864
Vay dài hạn	3.496.255.700

Công ty TNHH Một thành viên Tài Chính Toyota Việt Nam

Khoản vay 1	658.666.660	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2022 đến ngày 13 tháng 5 năm 2025	7,99%/năm	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---	-----------	---------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	197.599.996
Vay dài hạn	461.066.664

TỔNG CỘNG

Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	908.702.859
Vay dài hạn	3.957.322.364



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.5 Phát hành trái phiếu

Chi tiết khoản vay trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7.1 và 8)
Công ty Chứng khoán ACB	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	300.000.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Phải thu ngắn hạn của khách hàng, cổ phiếu của Công ty
Chi phí phát hành trái phiếu		(10.000.000.000)			
Trong đó:		290.000.000.000			
Trái phiếu dài hạn		290.000.000.000			

Lãi suất trái phiếu

Các khoản trái phiếu chịu lãi suất 9,6% trong năm đầu tiên và áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam cộng (+) với biên độ 4,5% một năm.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	198.656.496.627	204.077.877.777	
Dự phòng trợ cấp thôi việc	24.115.766.792	25.196.116.792	
TỔNG CỘNG	222.772.263.419	229.273.994.569	



Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	2.308.753.980.000	346.669.112.981	58.026.514	96.713.652.124	835.654.248.516	371.914.703.224	3.959.763.723.359
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	86.319.060.446	(2.647.432.523)	83.671.627.923
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(69.262.619.400)	(242.026.456)	(69.504.645.856)
Trích lập các quỹ	-	-	-	93.990.176	(93.990.176)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.838.810.369)	-	(7.838.810.369)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong năm	-	-	-	-	1.580.840.988	180.353.432.047	181.934.273.035
Khác	-	-	(1.581.415)	-	-	-	(1.581.415)
Số cuối năm	2.308.753.980.000	346.669.112.981	56.445.099	96.807.642.300	846.358.730.005	549.378.676.292	4.148.024.586.677

Năm nay

Số đầu năm	2.308.753.980.000	346.669.112.981	56.445.099	96.807.642.300	846.358.730.005	549.378.676.292	4.148.024.586.677
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	102.964.490.780	(5.994.538.234)	96.969.952.547
Cổ tức đã công bố (*)	115.403.860.000	-	-	-	(115.403.860.000)	(199.886.346)	(199.886.346)
Trích lập các quỹ	-	-	-	24.837.138	(24.837.138)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.094.716.766)	-	(10.094.716.766)
Chỉ thưởng Ban Điều hành và Cán bộ trọng yếu	-	-	-	-	(3.927.373.359)	-	(3.927.373.359)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong năm	-	-	-	-	(26.864.565.685)	(147.380.228.582)	(174.244.794.267)
Số cuối năm	2.424.157.840.000	346.669.112.981	56.445.099	96.832.479.438	793.007.867.838	395.804.023.129	4.056.527.768.485

(*) Vào ngày 14 tháng 10 năm 2021, Tập đoàn công bố đã hoàn thành việc phát hành thêm 11.540.386 cổ phiếu từ lợi nhuận chưa phân phối để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5% (cổ đông nắm giữ 20 cổ phiếu sẽ nhận được thêm 1 cổ phiếu). Việc phát hành thêm cổ phiếu này nhằm mục đích chia cổ tức cho năm 2020 và đã được chấp thuận bởi các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐĐ.HBC ngày 21 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/2021/NQ-HĐQT.HBC ngày 20 tháng 7 năm 2021. Theo đó, vốn cổ phần của Tập đoàn tăng từ 2.308.753.980.000 VND lên 2.424.157.840.000 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Vốn góp đầu năm	2.308.753.980.000	2.308.753.980.000
Tăng trong năm	<u>115.403.860.000</u>	<u>-</u>
Vốn góp cuối năm	<u>2.424.157.840.000</u>	<u>2.308.753.980.000</u>
Cổ tức		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	115.403.860.000	-
Cổ tức phải trả bằng tiền	-	69.262.619.400
Cổ tức đã trả trong năm	-	(68.651.844.465)

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	242.415.784	230.875.398
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	242.415.784	230.875.398
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>242.415.784</i>	<i>230.875.398</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	242.415.784	230.875.398
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>242.415.784</i>	<i>230.875.398</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty (VND)	102.964.490.780	86.319.060.446
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	<u>(10.094.716.766)</u>	<u>(7.838.810.369)</u>
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	92.869.774.014	78.480.250.077
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu) (**)	242.415.784	242.415.784
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	383	324

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi số tiền 10.094.716.766 VND được tạm trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Điều lệ của Công ty.

(**) Số lượng cổ phiếu bình quân của năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 5% đã thực hiện trong năm 2021 (Thuyết minh số 25.1).

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu gộp	11.355.969.088.757	11.225.445.554.393
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	10.853.318.646.429	10.825.307.989.230
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	101.559.928.207	12.651.337.952
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	66.946.016.746	81.206.997.371
Doanh thu bán hàng hóa	50.947.447.488	74.721.632.705
Doanh thu khác	283.197.049.887	231.557.597.135
Giảm giá hàng bán	-	(792.851.851)
Doanh thu thuần	<u>11.355.969.088.757</u>	<u>11.224.652.702.542</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	10.853.318.646.429	10.825.307.989.230
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	101.559.928.207	12.651.337.952
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	66.946.016.746	81.206.997.371
Doanh thu bán hàng hóa	50.947.447.488	74.721.632.705
Doanh thu khác	283.197.049.887	230.764.745.284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	9.749.823.931.531	9.387.517.163.675
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.103.494.714.898	1.437.790.825.555
TỔNG CỘNG	<u>10.853.318.646.429</u>	<u>10.825.307.989.230</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm	18.266.268.735.417	18.288.975.195.978

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	89.244.075.536	-
Lãi chậm thanh toán	16.393.186.194	105.407.804.678
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	3.643.735.445	4.778.825.335
Cổ tức	934.459.039	-
Khác	1.587.633.780	2.447.236.354
TỔNG CỘNG	<u>111.803.089.994</u>	<u>112.633.866.367</u>

28. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	10.152.248.020.208	10.101.179.247.865
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, căn hộ và đất nền	91.663.250.141	12.373.421.305
Giá vốn hàng hóa	37.601.359.601	43.028.451.852
Giá vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng	24.789.824.600	32.119.103.823
Khác	247.136.746.146	299.733.238.268
TỔNG CỘNG	<u>10.553.439.200.696</u>	<u>10.488.433.463.113</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	299.034.576.902	317.101.450.212
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	1.994.312.986	1.432.954.872
Khác	976.501.608	1.600.399.594
TỔNG CỘNG	302.005.391.496	320.134.804.678

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	45.467.329.544	36.063.182.693
Chi phí nhân viên	15.561.285.322	13.765.137.008
Chi phí môi giới	12.684.623.988	2.788.468.631
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.002.169.776	9.934.519.237
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	1.132.508.933	1.198.170.348
Khác	13.086.741.525	8.376.887.469
Chi phí quản lý doanh nghiệp	410.409.250.410	452.531.500.847
Chi phí nhân viên	288.856.016.226	305.627.166.985
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.113.469.145	62.686.641.630
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	11.087.725.602	16.699.121.219
nợ phải thu khó đòi	(36.993.884.226)	16.368.563.494
Khác	57.345.923.663	51.150.007.519
TỔNG CỘNG	455.876.579.954	488.594.683.540

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	22.730.132.513	100.504.526.518
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	12.793.772.738	668.139.985
Tiền đặt cọc nhận được do khách hàng hủy hợp đồng	3.732.910.311	2.471.285.752
Tiền phạt	303.607.374	2.954.436.164
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	72.631.173.586
Lãi chậm thanh toán	-	18.758.377.848
Khác	5.899.842.090	3.021.113.183
Chi phí khác	(25.282.362.339)	(14.768.310.857)
Tiền phạt	(9.840.359.345)	(6.902.365.887)
Khác	(15.442.002.994)	(7.865.944.970)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(2.552.229.826)	85.736.215.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.984.869.131	20.623.825.692
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	<u>4.015.018.051</u>	<u>(68.356.091)</u>
	39.999.887.182	20.555.469.601
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>11.594.455.084</u>	<u>10.135.133.110</u>
TỔNG CỘNG	<u>51.594.342.266</u>	<u>30.690.602.711</u>

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>148.564.294.810</u>	<u>114.362.230.634</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	29.712.858.962	22.872.446.127
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	13.334.218.455	2.179.433.041
Lỗi từ các công ty con	10.751.058.869	27.673.445.390
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận cho các khoản lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế tương lai	10.065.020.103	(9.454.830.628)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	4.015.018.051	(68.356.091)
Phân bổ lợi thế thương mại	1.111.872.921	1.237.930.366
Lãi được chia từ các công ty liên kết	1.066.896.393	2.299.520.521
Thu nhập từ cổ tức	7.281.468.872	(152.858.814)
Lãi thanh lý công ty con	(17.549.425.428)	-
Điều chỉnh do hợp nhất	<u>(8.194.644.932)</u>	<u>(15.896.127.201)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>51.594.342.266</u>	<u>30.690.602.711</u>

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	21.414.805.865	25.258.987.919	315.960.956	8.682.134.508
Chi phí dự án chưa ghi nhận doanh thu	21.116.729.785	20.109.465.306	1.007.264.479	3.925.293.599
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.810.391.333	5.026.461.333	(216.070.000)	(644.442.917)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.049.615.757	4.059.998.733	(10.382.976)	(47.155.490)
Lỗ kỳ trước chuyển sang của các công ty con	1.817.071.475	1.817.071.475	-	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	286.307.623	91.692.848	194.614.775	85.567.098
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	-	(36.946.256)
	53.494.921.838	56.363.677.614	1.291.387.234	11.964.450.542
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(72.822.236.904)	(102.580.543.894)	-	-
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	(73.735.425.925)	(67.022.840.720)	(6.712.585.205)	(15.478.461.191)
Thu nhập chưa tính thuế từ hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng	(71.039.788.165)	(64.866.531.052)	(6.173.257.113)	(6.621.122.461)
	(217.597.450.994)	(234.469.915.666)	(12.885.842.318)	(22.099.583.652)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(11.594.455.084)	(10.135.133.110)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	117.196.273.233	107.079.389.085
		Doanh thu cho thuê	76.859.252.987	1.111.469.389
		Thu nhập từ thanh lý phế liệu	10.541.998.624	15.577.024.724
		Lãi chậm thanh toán	1.778.513.772	655.743.182
		Cung cấp dịch vụ	-	29.419.444.302
		Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	12.623.870.908
		Cho vay	-	5.000.000.000
		Lãi cho vay	-	570.833.030
		Thu khác	-	52.365.040
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ Khác	46.327.108.084 246.613.284	95.550.652.554 4.682.688.688
Lê Viết Hòa	Con trai Chủ tịch	Cho vay	11.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	6.986.814.929	7.090.720.029

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	17.044.760.885	7.573.447.012
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	115.500.000	-
TỔNG CỘNG			17.160.260.885	7.573.447.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	7.812.916.245	-
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	1.464.392.959	2.150.867.138
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	-	1.841.381.366
TỔNG CỘNG			9.277.309.204	1.841.381.366
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 9)				
Lê Viết Hòa	Con trai chủ tịch	Cho vay	11.000.000.000	-
Nguyễn Trung Kiên	Giám đốc nhân sự	Cho vay	-	895.000.000
TỔNG CỘNG			11.000.000.000	895.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)				
Ban lãnh đạo		Tạm ứng lương	24.335.309.099	34.754.413.000
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi trả hộ Phải thu cổ tức	10.973.526.010 817,042,821	11.575.755.249 817.042.821
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết	Chi trả hộ	2.964.861.532	2.037.517.512
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu Chi phí trả hộ	1.602.982.800 1.280.000	1.602.982.800 1.280.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi trả hộ	302.419.722	277.184.722
Lê Quốc Duy	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	100.000.000	-
TỔNG CỘNG			41.097.421.984	51.066.176.104

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	20.542.604.019	25.265.822.220
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	293.892.492	309.485.772
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	10.717.819	24.479.276.508
TỔNG CỘNG			<u>20.847.214.330</u>	<u>49.745.098.728</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Cơ khí và Nhôm kính Anh Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	72.266.363.767	14.079.318.485
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	21.669.275.726	70.066.663.523
Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	6.645.214.972	3.014.691.057
TỔNG CỘNG			<u>100.580.854.465</u>	<u>87.302.513.428</u>
Các giao dịch với các bên liên quan khác				
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:				
			VND	
			Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị				
Thù lao			3.267.851.819	15.167.476.713
Ban Tổng Giám đốc				
Lương và thưởng			15.298.809.494	14.914.778.104
Tiểu Ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị				
Thù lao, lương và thưởng			1.234.554.867	1.716.913.344
TỔNG CỘNG			<u>19.801.216.180</u>	<u>31.799.168.161</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	185.921.872.382	244.784.471.462
Từ 1 đến 5 năm	84.108.008.072	807.462.078.043
Trên 5 năm	-	1.751.051.709.503
TỔNG CỘNG	<u>270.029.880.454</u>	<u>2.803.298.259.008</u>

Các cam kết thực hiện công trình xây dựng

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có các cam kết trong việc cung cấp các dịch vụ xây dựng trị giá 23.632.276.844.496 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 15.511.258.300.676 VND).

Cam kết góp vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có khoản cam kết với số tiền là 900.000.000.000 VND liên quan đến nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH MTV Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình ("Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình"). Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập vào ngày 2 tháng 6 năm 2021 theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0316891472 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

35. CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	<u>27.558</u>	<u>27.810</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Tập đoàn được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ và bao gồm các bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Xây dựng: cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng.
- Kinh doanh bất động sản bao gồm:
 - Căn hộ và đất nền: bán căn hộ và đất nền;
 - Kinh doanh cơ sở hạ tầng: cho thuê đất và hạ tầng trong khu công nghiệp; và
 - Hàng hóa bất động sản: mua bán dự án bất động sản.
- Thương mại và dịch vụ khác: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và sản phẩm trang trí nội thất; cung cấp dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất và các dịch vụ khác.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Tập đoàn chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm nay	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<i>Doanh thu thuần</i>					
Doanh thu từ bên thứ ba	10.853.430.405.026	168.505.944.953	334.144.497.375	-	11.355.969.088.757
Doanh thu giữa các bộ phận	41.331.616.768	-	806.994.241.705	(848.325.858.473)	-
Tổng cộng	10.894.650.263.197	168.505.944.953	1.141.138.739.080	(848.325.858.473)	11.355.969.088.757
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	701.070.626.221	52.052.870.212	49.406.391.628	-	802.529.888.061
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	(458.428.809.782)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	-	-	-	-	344.101.078.279
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	111.803.089.994
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(302.005.391.496)
Lỗ từ công ty liên kết	-	-	-	-	(5.334.481.967)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	148.564.294.810
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(39.999.887.182)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	(11.594.455.082)
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	-	96.969.952.546
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	12.429.984.415.943	792.886.207.471	2.259.246.799.652	-	15.482.117.423.066
Tiền và tương đương tiền	-	-	-	-	734.365.822.818
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	151.967.096.137
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	208.170.184.660
Tổng tài sản	(9.478.518.480.312)	(1.342.011.354.989)	(1.119.953.329.862)	-	16.576.620.526.681
Nợ phải trả của bộ phận	-	-	-	-	(11.940.483.165.163)
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	(579.609.593.033)
Tổng nợ phải trả	-	-	-	-	(12.520.092.758.196)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình

09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm trước	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
					VND
<i>Doanh thu thuần</i>					
Doanh thu từ bên thứ ba	10.825.307.989.230	93.858.335.323	305.486.377.989	-	11.224.652.702.542
Doanh thu giữa các bộ phận	135.841.509.441	-	997.725.511.016	(1.133.567.020.458)	-
Tổng cộng	10.961.149.498.671	93.858.335.323	1.303.211.889.005	(1.133.567.020.458)	11.224.652.702.542
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					
Kết quả của bộ phận	662.953.034.991	49.365.810.195	23.900.394.243	-	736.219.239.429
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	(402.858.467.879)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					333.360.771.550
Thu nhập tài chính					112.633.866.367
Chi phí tài chính					(320.134.804.678)
Lỗ từ công ty liên kết					(11.497.602.605)
Lợi nhuận trước thuế					114.362.230.634
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(20.555.469.601)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(10.135.133.110)
Lợi nhuận sau thuế trong năm					83.671.627.923
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
Tài sản của bộ phận	11.520.328.816.244	830.394.634.514	2.684.836.234.760	-	15.035.559.685.518
Tiền và tương đương tiền					244.043.296.394
Đầu tư vào công ty liên kết					168.281.629.707
Tài sản không phân bổ					104.365.329.752
Tổng tài sản					15.552.249.941.371
Nợ phải trả của bộ phận	(8.151.645.665.633)	(1.405.966.480.067)	(1.227.519.332.035)	-	(10.785.131.477.735)
Nợ phải trả không phân bổ					(619.093.876.959)
Tổng nợ phải trả					(11.404.225.354.694)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngày 26 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương góp vốn, tài trợ vốn cho Công ty TNHH MTV Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình (HBIC) theo tiến độ triển khai dự án Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Hòa Bình với tổng vốn đầu tư là 900 tỷ VND.

Ngày 2 tháng 3 năm 2022, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 125/QĐ-SGDHCM chấp nhận niêm yết bổ sung 3.238.570 cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Tập đoàn.

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Nguyễn Sơn Nam
Người lập



Nguyễn Thị Nguyên Thủy
Kế toán trưởng



Phan Ngọc Thạnh
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

