

Số: *31*/2025/CV-HQC
No.: *31*/2025/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025
Ho Chi Minh City, 31st March, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ỦY
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ
GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
To: - *The State Securities Commission;*
- *Hochiminh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân / *Hoang Quan Consulting – Trading – Service – Real Estate Corporation*

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: *HQC*

- Địa chỉ/Address: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM / *15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, HCMC*

- Điện thoại liên hệ/Tel: 028-5411 7348

- E-mail: *qhndt@hoangquan.com.vn*

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Ngày *31/03*/2025, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán.

On *March 31st*, 2025, *Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation* announced the Audited Consolidated Financial Statement of 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày *31/03*/2025 tại đường dẫn <http://hoangquan.com.vn/> This information was published on the company's website on *31/03*/2025, as in the link [http://hoangquan.com.vn.](http://hoangquan.com.vn/)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán/ *The Audited Consolidated Financial Statement of 2024.*

Đại diện tổ chức/ Organization representative

Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information



LS. Đoàn Văn Chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 52



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân ("Công ty mẹ") và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") hân hạnh đệ trình báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 36, ngày 15 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 4.766.000.000.000 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5.766.000.000.000 VND, Công ty đang làm thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn đã tăng thêm.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là HQC được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số: 218/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 576.600.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 5.766.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty mẹ:

- Địa chỉ : 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : 028. 54 117 348
- Fax : 028. 62 928 486

Ngành nghề kinh doanh của Công ty mẹ gồm:

- Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản không bao gồm hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.
- San lấp mặt bằng.
- Môi giới thương mại.
- Mua bán gốm sứ, hàng thủ công mỹ nghệ, mua bán hàng trang trí nội thất. Không thực hiện hoạt động xuất nhập khẩu, phân phối, mua bán hàng hoá mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất nhập khẩu, phân phối theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm.
- Thiết kế, tạo mẫu trên máy vi tính.
- Mua bán hoá chất (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bao bì.
- Mua bán vật liệu xây dựng, mua bán gỗ các loại, nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng.
- Đo đạc địa chính, lập dự án đầu tư, quản lý dự án, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng.
- Tư vấn đầu tư trong nước, tư vấn đầu tư nước ngoài.
- Dịch vụ quảng cáo thương mại.
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng – ngành in. Không thực hiện hoạt động xuất nhập khẩu, phân phối, mua bán hàng hoá mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất nhập khẩu, phân phối theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Chế biến và bảo quản rau quả (không hoạt động tại trụ sở).
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh. Không thực hiện hoạt động xuất nhập khẩu, phân phối, mua bán hàng hoá mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất nhập khẩu, phân phối theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm.
- Dịch vụ môi giới nhà đất, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, môi giới bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Xây dựng dân dụng.
- Xây dựng cầu đường.
- Giáo dục nhà trẻ (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục mẫu giáo (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục trung học cơ sở (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo sơ cấp (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo trung cấp (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo thạc sỹ (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo tiến sỹ (không hoạt động tại trụ sở).

Trong năm 2024, hoạt động chính của Công ty mẹ là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 23/03/2007
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	Miễn nhiệm ngày 01/06/2024
Ông Lý Quang Minh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/05/2020
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01/06/2024
Ông Trương Thái Sơn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01/06/2024
Ông Nguyễn Văn Toàn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01/06/2024

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 30/05/2020
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/04/2021
Bà Bùi Thị Uyên Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/04/2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/06/2020
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/06/2018
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31/01/2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty mẹ trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trương Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Trương Anh Tuấn là người đại diện pháp luật của Công ty đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thanh Phong – Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 04A/2023/UQ-HQC ngày 20 tháng 04 năm 2023.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Công bố các báo cáo tài chính

Chúng tôi Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN THANH PHONG

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025



Số: 270/2025/BCKTHN-HCM.00321

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Đây là năm tài chính đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, nên không có số liệu so sánh.



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

NGUYỄN NGỌC ANH TRÚC

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5517-2021-009-1

00441
CÔNG
TY
KIỂM
TOÁN
AFC VIỆT
NAM
TP. HCM

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.675.961.961.080	3.584.596.693.355
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	42.062.167.302	28.130.342.211
Tiền	111		42.062.167.302	28.130.342.211
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.236.577.964.799	2.952.300.448.422
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1.463.073.170.861	1.412.896.828.029
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	2.034.129.271.275	726.731.788.969
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4.1	116.734.284.161	400.959.759.958
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	1.666.460.529.577	448.597.495.371
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(45.673.403.422)	(37.593.543.898)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	1.854.112.347	708.119.993
Hàng tồn kho	140	5.8	1.347.463.210.302	590.810.682.696
Hàng tồn kho	141		1.347.463.210.302	590.810.682.696
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		49.858.618.677	13.355.220.026
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	-	190.361.783
Thuế GTGT được khấu trừ	152		48.133.973.321	11.440.212.887
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.16	1.724.645.356	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

1995
 G T Y
 H
 T O A N
 T N
 60

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.426.004.573.043	3.714.838.746.696
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.073.454.949.401	1.340.357.304.441
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4.2	11.597.139.401	4.836.993.401
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1.061.857.810.000	1.335.520.311.040
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.939.109.680	2.589.246.551
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.649.925.401	2.170.266.276
Nguyên giá	222		17.964.836.237	21.350.136.237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.314.910.836)	(19.179.869.961)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	289.184.279	418.980.275
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.179.278.721)	(1.049.482.725)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.551.551.919	1.012.111.919
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	1.551.551.919	1.012.111.919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	2.346.363.621.339	2.369.080.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.345.283.621.339	2.368.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		2.695.340.704	1.800.083.785
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	2.469.037.159	193.312.206
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		226.303.545	1.606.771.579
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.101.966.534.123	7.299.435.440.051

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.708.316.479.555	2.934.946.303.698
Nợ ngắn hạn	310		3.206.261.743.364	2.618.605.907.947
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14.1	178.248.426.730	224.785.281.122
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	763.223.896.344	678.793.849.394
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	141.248.252.415	218.730.615.318
Phải trả người lao động	314		6.003.189.237	4.921.639.269
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	521.040.233.432	596.375.483.095
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	979.552.129.309	830.655.838.685
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	614.124.963.655	61.538.022.978
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		2.820.652.242	2.805.178.086
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.502.054.736.191	316.340.395.751
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		107.779.284.884	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.18.2	264.185.015.461	316.340.395.751
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	1.130.090.435.846	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.393.650.054.568	4.364.489.136.353
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	5.393.650.054.568	4.364.489.136.353
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		5.766.000.000.000	4.766.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.766.000.000.000	4.766.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462.203.741.892)	(462.203.741.892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.581.521.895	6.545.415.532
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		63.204.785.459	54.154.722.713
LNST chưa phân phối năm trước	421a		29.456.963.025	48.996.670.804
LNST chưa phân phối năm nay	421b		33.747.822.434	5.158.051.909
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.074.749.106	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.101.966.534.123	7.299.435.440.051



NGUYỄN THỊ LIỆU
Người lập



NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		345.666.808.425
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		412.247.910.903
Doanh thu thuần	10	6.1	(66.581.102.478)
Giá vốn hàng bán	11	6.2	(157.439.158.759)
Lợi nhuận gộp	20		90.858.056.281
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	100.941.199.506
Chi phí tài chính	22	6.4	117.702.773.700
Trong đó: chi phí lãi vay	23		87.736.265.769
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		654.959.586
Chi phí bán hàng	25	6.5	5.700.737.759
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	45.299.442.187
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		23.751.261.727
Thu nhập khác	31	6.7	19.847.599.171
Chi phí khác	32	6.8	1.762.450.980
Lợi nhuận khác	40		18.085.148.191
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		41.836.409.918
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		6.682.622.632
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.380.468.034
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		33.773.319.252
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		33.747.822.434
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		25.496.818
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	58


NGUYỄN THỊ LIỆU
 Người lập


NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
 Kế toán trưởng


NGUYỄN THANH PHONG
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01		41.836.409.918
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02		650.136.871
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		8.079.859.524
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(99.638.018.145)
Chi phí lãi vay	06		87.736.265.769
Các khoản điều chỉnh khác	07		-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		38.664.653.937
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(1.086.700.620.044)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		18.990.041.470
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		(501.378.360.067)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(1.713.363.170)
Tiền lãi vay đã trả	14		(109.221.296.218)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.16	(69.951.726.647)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.711.310.670.739)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(539.440.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(87.753.636.509)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		386.732.629.524
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(392.306.581.857)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.151.677.529
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(68.715.351.313)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.000.000.000.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	861.329.741.393
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(64.183.014.556)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.797.146.726.837
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		17.120.704.785
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60		24.941.462.517
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		42.062.167.302

NGUYỄN THỊ LIỆU
Người lập

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty mẹ”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 36 ngày 15 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp của Công ty mẹ tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 4.766.000.000.000 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5.766.000.000.000 VND, Công ty mẹ đang làm thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn đã tăng thêm.

Cổ phiếu của Công ty mẹ có mã chứng khoán là HQC được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số: 218/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá: 10.000 VND/ cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 576.600.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 5.766.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty mẹ được đặt tại 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn kinh doanh trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn là từ 02 đến 03 năm, tùy theo thời gian hoàn thành đối với các công trình xây dựng.

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	Số 90 Nguyễn Thái Học, Khu phố 4, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Kinh doanh bất động sản	98,04%	98,04%	98,04%

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
- Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Vĩnh Hòa, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	27 – 28 Võ Nguyên Giáp, Phường Phú Thới, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	39%	39%	39%

Ngoài ra, Công ty mẹ còn có các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	55C Cây Keo, Khu phố 1, Phường Tam Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình (tầng trệt), Đường TA 14, Phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 (Số cũ 218 bis) Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 Ấp 3, Xã An Phú Tây, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Cơ sở đào tạo dạy nghề Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Học Môn, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E Ấp Mỹ Hòa 4, Xã Xuân Thới Đông, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, Phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, Đường Trường Chinh, Thị trấn Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Đắk Lắk, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, Thành phố Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Xã Mỹ Hòa, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam
- Chi nhánh Tây Ninh, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 90, Nguyễn Thái Học, Phường 3, Thành Phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
- Chi nhánh Tiền Giang, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Tầng trệt nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, Xã Tân Hương, Huyện Châu Thành, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam
- Chi nhánh Trà Vinh, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 50 Đường Chu Văn An, Ấp Long Bình, Phường 4, Thành Phố Trà Vinh, Tỉnh Trà Vinh, Việt Nam
- Chi nhánh Nha Trang, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Vĩnh Hòa, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 không so sánh được với số năm trước, do đây là năm đầu tiên Công ty mẹ lập Báo cáo tài chính hợp nhất và số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là số liệu của Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 128 người.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 03 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn 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 tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và công ty con là giống nhau.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các công ty 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 này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại 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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau 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.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Tập đoàn. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng cân đối kế toán, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí thực hiện các dự án.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng kể từ khi phát sinh, thời gian phân bổ là 12 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

4.8 Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

4.9 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm trích khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm

4.10 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 - 10 năm.

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.12 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.13 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên hợp đồng lao động.

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Tập đoàn ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoá hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

4.15 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty mẹ phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

4.16 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty mẹ cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.17 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Tập đoàn chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận 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, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.18 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 nộp; và
- + Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của các Công ty trong Tập đoàn sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.20 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.21 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, các khoản cho vay, phải thu khác và đầu tư dài hạn khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tập đoàn:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.22 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các công ty / đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	Công ty con (từ ngày 06/03/2024) Công ty liên kết
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Tập đoàn Victoria Land)	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	Chung thành viên chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phục Sinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hùng Cường Phan Thiết	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	(từ ngày 14/03/2024)
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đồng Dương	(đến ngày 01/06/2024)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	(đến ngày 03/01/2024)
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh Nhà Bình Thuận	(đến ngày 01/06/2024)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	(đến ngày 03/05/2024)
Công ty TNHH Thương mại và Truyền thông Quốc tế Bảo Sơn	Chung thành viên chủ chốt
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	(từ ngày 01/06/2024)
	Chung thành viên chủ chốt
	(Đến ngày 02/12/2024)
	Chung thành viên chủ chốt
	(đến ngày 01/06/2024)
	Chung thành viên chủ chốt
	(đến ngày 01/06/2024)
	Chung thành viên chủ chốt
	(đến ngày 01/06/2024)
	Thành viên chủ chốt

5.

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1

Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ	10.343.740.553	21.472.197.417
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.718.426.749	6.658.144.794
	42.062.167.302	28.130.342.211

5.2

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu bên liên quan – dự án bất động sản		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	378.159.003.456	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	214.949.161.549	214.949.161.549
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	198.476.159.038	198.476.159.038
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	112.401.480.000	112.401.480.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	82.390.000.000	82.390.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	28.117.676.959	28.067.705.569
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	26.370.109.770	279.032.603.608
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	10.243.988.433	10.243.988.433

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương	1.150.268.956	5.385.648.456
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	20.590.593	-
Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân	5.282.400.000	10.287.172.727
Bà Trương Nguyễn Song Văn	907.485.918	3.128.951.478
Phải thu các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	403.343.222.868	467.272.333.850
	1.463.073.170.861	1.412.896.828.029

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước người bán bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển Nhà Bảo Linh	1.003.799.591.947	403.117.882.213
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	145.855.887.317	142.275.194.369
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo - chi nhánh Trà Vinh	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	62.480.347.266	57.832.297.568
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	20.362.408.645	25.078.696.159
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	23.706.227.260	5.131.547.216
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đồng Dương	14.868.211.418	75.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	5.533.007.600	5.700.901.045
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	2.881.738.565	2.874.238.565
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	2.526.503.353	2.526.503.353
Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land	1.525.597.652	1.179.101.882
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.331.643.442	1.567.943.442
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	1.298.379.185	581.345.185
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất Động Sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	609.956.650	120.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	59.780.000	59.780.000
Trả trước người bán khác		
Các nhà cung cấp khác	746.445.308.382	77.766.675.379
	2.034.129.271.275	726.731.788.969

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn

5.4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (1)	26.292.595.275	24.228.918.640
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria (2)	17.872.839.697	32.948.629.535
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (3)	17.197.483.371	40.195.261.709
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (4)	14.230.624.937	10.230.624.937
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (5)	13.983.218.865	13.778.228.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (6)	1.783.869.305	1.738.490.937
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.710.990.000	1.710.990.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	991.835.059	554.721.527
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (7)	385.757.537	3.357.447.920
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	79.240.000	79.240.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	38.488.218	170.203.007.402
Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân	25.860.000	25.860.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	24.695.000	24.695.000
Công ty Cổ phần đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	15.730.000	12.730.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	14.175.000	14.175.000
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	-
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Ông Nguyễn Văn Thái	484.600.000	-
Ông Nguyễn Thành Văn	408.265.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	-	24.839.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	23.278.940.143
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển Nhà Bảo Linh	-	14.355.659.537
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	-	8.325.700.000
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	-	6.065.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	5.480.865.909
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	-	1.139.616.394
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu Thị HQC	-	985.630.683
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	-	14.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	21.183.946.897	17.268.955.820
Các tổ chức và cá nhân khác	116.734.284.161	400.959.759.958

Thông tin các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

- (1) Cho Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc vay tiền theo hợp đồng số 35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số 01-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.
- (2) Cho Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria vay theo hợp đồng số 48/HĐMT-HQ.VIC.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.
- (3) Cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo vay theo hợp đồng số 03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số: 01 – 03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2024 thời hạn là 12 tháng với lãi suất 0%/năm.
- (4) Cho Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam vay tiền theo hợp đồng số: 26/HĐMT-HQ.VPN.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng, lãi suất là 0%/năm.
- (5) Cho Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang vay tiền theo hợp đồng số: 04/HĐMT-HQ.NT/23 ngày 02/01/2023 và phụ lục hợp đồng số: 01 – 04/HĐMT-HQ.NT.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.
- (6) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Simon vay tiền theo hợp đồng số: 31/HĐMT-HQ.SIMON.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.
- (7) Cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh vay tiền theo hợp đồng số 02/HĐMT-HQ.TN.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.

5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Các bên liên quan - mượn tiền		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (1)	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân (2)	1.393.929.401	1.393.929.401
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	3.240.064.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	-	203.000.000
Các đối tượng khác	203.210.000	-
	11.597.139.401	4.836.993.401

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- (1) Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông theo hợp đồng số: 10/HĐMT/TN-HQMK.2023 ngày 13/10/2023 và phụ lục 01 ngày 02/01/2024 thời hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2025, lãi suất 12%/năm.
- (2) Khoản tiền cho Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 02/2022/HĐMT-HQC ngày 02/08/2022, thời hạn từ ngày 02/08/2022 đến ngày 02/08/2025.

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (1)	259.019.300.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (2)	200.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (3)	179.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (4)	84.345.410.450	-	84.345.410.450	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria – hợp tác đầu tư	38.059.514.335	-	38.059.514.335	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (5)				
– Lãi hợp tác kinh doanh	548.975.455.987	-	-	-
– Lãi tiền vay	15.490.036.410	-	-	-
– Lãi tiền mượn	1.463.013.699	-	-	-
Ông Nguyễn Thanh Hoài – tạm ứng	695.919.821	-	695.919.821	-
Ông Trương Đức Hiếu – tạm ứng	319.155.459	-	319.155.459	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng	443.084.553	-	288.084.553	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – lãi phải thu	111.330.758	-	4.449.863.015	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – chuyển nhượng đầu tư dự án	-	-	13.409.315.193	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Như Hiền – chuyển nhượng vốn (6)	145.000.000.000	-	145.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang – chuyển nhượng vốn (7)	123.997.965.970	-	123.997.965.970	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Hướng Dương Xanh – Hợp tác kinh doanh (8)	25.000.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	7.824.106.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	16.213.163.643	(3.890.294.729)	14.858.630.527	(2.311.841.408)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	20.003.072.492	(509.944.310)	15.349.530.048	(509.944.310)
	1.666.460.529.577	(4.400.239.039)	448.597.495.371	(2.821.785.718)

- (1) Tập đoàn góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp

tục thực hiện dự án. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Thời hạn dự án kết thúc vào ngày 31/05/2025.

Là khoản tiền hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1209/2023/HĐHTKD/TPV-HQMK ngày 12/09/2023, thời hạn hợp tác 24 tháng. Mục đích sử dụng nguồn tiền để kinh doanh các ngành nghề đã đăng ký doanh nghiệp và chức năng khác mà pháp luật không cấm. Lợi nhuận được chia theo thỏa thuận của các bên nhưng không thấp hơn 10,5%/năm.

- (2) Tập đoàn góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đồng Dương theo hợp đồng số 01/2014/HĐHTĐT-HQĐD ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn 10 năm, lãi suất cố định là 12%/năm. Hiện tại dự án đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng trong năm 2024. Thời hạn kết thúc dự án: 21/09/2025.
- (3) Tập đoàn góp vốn theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo hợp đồng số 01/HĐHT-14 ngày 15/02/2014 và 02/HĐHT-14 ngày 26/12/2014, thời hạn 10 năm, thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại Thành phố Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn triển khai, xây dựng. Thời hạn kết thúc dự án: 25/12/2025.
- (4) Là khoản tiền mượn đền bù quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương theo hợp đồng mượn tiền số: 37/HĐMT-HQ.DD.23 ký ngày 02/01/2023 và phụ lục gia hạn số 01-37/HĐMT-HQ.DD.23 ký ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng (từ ngày 02/01/2024).
- (5) Là khoản tiền hợp tác kinh doanh với công ty theo hợp đồng số 1209/2023/HĐHTKD/TPV-HQMK ngày 12/09/2023, thời hạn hợp tác 24 tháng. Mục đích sử dụng nguồn tiền để kinh doanh các ngành nghề đã đăng ký doanh nghiệp và chức năng khác mà pháp luật không cấm. Lợi nhuận được chia theo thỏa thuận của các bên nhưng không thấp hơn 10,5%/năm.
- (6) Khoản phải thu khác của Bà Nguyễn Thị Như Hiền về số tiền ứng trước để mua lại cổ phần tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria. Sau đó Tập đoàn đã không tiếp tục mua cổ phần này và làm biên bản thanh lý số: 01/2021/BBTL ngày 31/12/2021. Theo biên bản thanh lý này thì bên bán (bà Nguyễn Thị Như Hiền) phải hoàn trả lại số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân là 145.000.000.000 VND, theo thời hạn từ ngày ký biên bản thanh lý đến hết quý 3/2022, hai đã bên thỏa thuận gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 02/01/2025.
- (7) Khoản phải thu khác của Bà Nguyễn Trần Diễm Trang về số tiền ứng trước để mua lại cổ phần tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria. Sau đó Tập đoàn đã không tiếp tục mua cổ phần này và làm biên bản thanh lý số 02/2021/BBTL ngày 31/12/2021. Theo biên bản thanh lý này thì bên bán (bà Nguyễn Trần Diễm Trang) phải hoàn trả lại số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Hoàng Quân là 123.997.965.970 VND, theo thời hạn từ ngày ký biên bản thanh lý đến hết quý 3/2022 hai đã bên thỏa thuận gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 02/01/2025.
- (8) Là khoản tiền hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 02/2023/HĐHTKD/TPV-HDX ngày 31/10/2023, thời hạn hợp tác 24 tháng. Mục đích sử dụng nguồn tiền để kinh doanh các ngành nghề đã đăng ký doanh nghiệp và chức năng khác mà pháp luật không cấm. Lợi nhuận được chia theo thỏa thuận của các bên nhưng không thấp hơn 12,45%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan - hợp tác kinh doanh				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (1)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh (1)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển Nhà Bảo Linh - hợp tác kinh doanh (2)	364.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	-	-	259.019.300.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	-	179.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	-	200.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Quý phát triển nhà ở TP.Hồ Chí Minh – góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	11.076.445.000	-	10.219.646.040	-
	1.061.857.810.000	-	1.335.520.311.040	-

- (1) Tập đoàn góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 15/2016/HĐHT ngày 15/03/2016 với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, thời hạn 09 năm, thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long; và thành lập Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh vào ngày 30 tháng 08 năm 2019, tại địa chỉ: lô B5 KDC Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn xây dựng, chưa ghi nhận doanh thu.
- (2) Tập đoàn góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh theo hợp đồng số 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024. Tập đoàn sử dụng Khoản hợp tác nhận được để thực hiện bổ sung vốn kinh doanh như ngành nghề đã đăng ký và chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh, thời hạn 24 tháng (tính trên từng lần góp vốn).

5.6 Nợ xấu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
Các khoản tạm ứng	3.890.294.729	-	2.311.841.408	-
Các khoản cho vay	11.526.105.192	-	8.790.975.192	-
Các khoản phải thu thương mại	82.747.500	-	-	-
Các khoản phải thu khác	509.944.310	-	509.944.310	-
Các khoản trả trước người bán	27.810.199.344	-	25.272.662.995	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	1.854.112.347	-	708.119.993	-
	45.673.403.422	-	37.593.543.898	-

Tình hình biến động dự phòng nợ khó đòi như sau:

	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	(37.593.543.898)
Trích lập trong năm	(8.079.859.524)
Tại ngày cuối năm	(45.673.403.422)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyễn Thiên Vũ – phải thu từ dự án HQC Plaza	621.983.192	(621.983.192)	621.983.192	(621.983.192)
Tiền thiếu từ các sản giao dịch đã ngừng hoạt động	86.136.801	(86.136.801)	86.136.801	(86.136.801)
Các khoản trả trước	1.145.992.354	(1.145.992.354)	-	-
	1.854.112.347	(1.854.112.347)	708.119.993	(708.119.993)

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	1.223.730.891.843	-	418.949.981.320	-
Hàng hoá bất động sản (2)	123.729.851.187	-	171.860.701.376	-
Hàng hoá khác	2.467.272	-	-	-
	1.347.463.210.302	-	590.810.682.696	-

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Chi phí xây dựng	740.710.834.323	-
Chi phí lãi vay	98.080.638.337	-
Chi phí marketing, môi giới	23.238.296.868	-
Chi phí hạ tầng, quản lý, giám sát	20.732.565.853	-
Các chi phí khác	25.102.351.253	-
Dự án		
Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)	146.145.928.760	144.236.595.067
Dự án HQC Tân Hương	59.230.496.081	23.550.687.211
Dự án TTTM & CC cao tầng Học Môn	37.201.877.443	40.613.653.546
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	17.823.359.118
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	13.150.313.973	13.150.313.973
KDC Phường Phú Hữu, Quận 9	9.537.087.189	19.816.947.280
Dự án 198 ha – Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	8.195.158.604
Dự án Khu Gia Định A	8.085.503.943	8.085.503.943
Khu nhà ở P. Phú Lợi, Q.7 – Hai Thành	2.605.199.818	1.694.105.407
Dự án Bà Rịa – Vũng Tàu (SD ở Chi nhánh Vũng tàu)	2.447.562.852	2.447.562.852
Dự án NOXH Trà Vinh	2.169.648.739	47.156.056.876
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	1.486.909.091	6.478.238.384
Dự án HQC Nha Trang	1.408.704.707	1.265.665.791
Dự án Tam Bình	1.305.469.283	265.469.283
Dự án Phú Thuận	1.174.545.455	2.673.454.545
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
Dự án Gia Hòa	1.071.654.547	7.349.021.550
Biệt thự Vũng Tàu	859.614.334	859.614.334
Khu dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	796.745.455
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000
Bình Trưng Đông	-	48.639.243.771
Thạnh Mỹ Lợi Quận 2 – Hiệp Lực (Cheery 1)	-	7.063.859.745
Dự án khu đô thị Bình Minh – Vĩnh Long	-	4.486.140.895
Ban QLGD – ĐBSCL (ĐH Quốc Tế Cần Thơ)	-	2.710.027.186
Dự án Bình Tân	-	2.593.342.000
Khu dân cư P7. Quận 8, Saigon Res	-	2.387.272.727
Khu dân cư Tuyết Anh Bình Mỹ	-	1.211.111.111
KDC P.Bình Trưng Đông Quận 2	-	1.136.727.273
An Phú Tây – H.Bình Chánh	-	431.646.089

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tòa nhà Học Môn	-	250.826.817
Dự án Trung tâm chính trị – Hành chính Trà Vinh	-	119.774.818
Dự án Long An	-	101.306.350
Nhà ở xã hội Bình Thuận	-	100.000.000
Dự án Hiệp Thành Q12	-	76.679.236
	1.223.730.891.843	418.949.981.320
2. Hàng hoá bất động sản		
Dự án Cheery	77.745.700.286	-
Khu dân cư Phường Phú Hữu, TP.Thủ Đức – Thành Phố Xanh	3.948.000.000	3.948.000.000
Khu nhà ở Phường Phú Lợi, Quận 7 – Hai Thành	3.019.302.192	3.019.302.192
Khu đô thị mới Bình Minh – Mê Kông	-	55.017.050.771
Công trình thi công KDC Bình Minh	28.405.607.323	91.609.589.232
KDC Phường Phú Hữu, TP.Thủ Đức – Mê Kông	10.611.241.386	6.763.241.386
Hàng hoá bất động sản khác	-	11.503.517.795
	123.729.851.187	171.860.701.376

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Hoa hồng dự án	-	135.321.892
Công cụ, dụng cụ	-	18.565.331
Chi phí trả trước khác	-	36.474.560
	-	190.361.783

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí thi công	577.988.644	-
Công cụ, dụng cụ	158.548.515	193.312.206
Chi phí bảo hiểm	1.732.500.000	-
	2.469.037.159	193.312.206

5.10 Tình hình tăng/ giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2024	3.370.551.063	16.450.666.958	1.528.918.216	21.350.136.237
Giảm do thanh lý	-	(3.385.300.000)	-	(3.385.300.000)
Tại ngày 31/12/2024	3.370.551.063	13.065.366.958	1.528.918.216	17.964.836.237
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2024	1.727.407.326	15.998.414.847	1.454.047.788	19.179.869.961
Khấu hao trong năm	168.527.544	320.052.279	31.761.052	520.340.875
Giảm do thanh lý	-	(3.385.300.000)	-	(3.385.300.000)
Tại ngày 31/12/2024	1.895.934.870	12.933.167.126	1.485.808.840	16.314.910.836
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	1.643.143.737	452.252.111	74.870.428	2.170.266.276
Tại ngày 31/12/2024	1.474.616.193	132.199.832	43.109.376	1.649.925.401

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.817.348.601 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 15.810.757.783 VND).

5.11 Tình hình tăng/ giảm tài sản cố định vô hình

	Phản mềm kế toán VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2024	1.468.463.000	1.468.463.000
Tại ngày 31/12/2024	1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2024	1.049.482.725	1.049.482.725
Khấu hao trong năm	129.795.996	129.795.996
Tại ngày 31/12/2024	1.179.278.721	1.179.278.721
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2024	418.980.275	418.980.275
Tại ngày 31/12/2024	289.184.279	289.184.279

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2024 VND	Phát sinh trong năm VND	31/12/2024 VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	-	160.260.067
Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng 286-288 Huỳnh Văn Bánh	851.851.852	-	851.851.852
Hệ thống quản trị hiệu quả công việc KPIs	-	539.440.000	539.440.000
	1.012.111.919	539.440.000	1.551.551.919

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính của tập đoàn gồm đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác.

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Đầu tư vào công ty liên kết (1)	2.345.283.621.339	2.368.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác (2)	3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
	2.346.363.621.339	2.369.080.000.000

(1) Đầu tư vào công ty liên kết:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	48.000.000.000	20.536.628.390	48.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (*)	2.320.000.000.000	2.324.746.992.949	2.320.000.000.000	-
	2.368.000.000.000	2.345.283.621.339	2.368.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ với giá gốc là 2.320.000.000.000 VND, chiếm 39% vốn điều lệ.
- Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang với giá gốc 48.000.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ.

(*) Trong giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có 1.899.753.356.279 VND là giá trị lợi thế thương mại. Công ty không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này cho đến ngày trở thành công ty con.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

(2) Đầu tư dài hạn khác:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam	2.108.880.000	(2.108.880.000)	2.108.880.000	(2.108.880.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
	3.188.880.000	(2.108.880.000)	3.188.880.000	(2.108.880.000)

- Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam. Công ty này đã ngừng hoạt động và đã được trích lập dự phòng 100% giá trị khoản đầu tư.
- Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam với giá trị 1.080.000.000 VND.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-
Tại ngày cuối năm	(2.108.880.000)

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	42.443.510.217	42.443.510.217	102.407.538.975	102.407.538.975
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Tây Ninh	14.298.737.000	14.298.737.000	14.298.737.000	14.298.737.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	3.922.693.874	3.922.693.874	-	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	1.345.224.236	1.345.224.236	2.019.508.641	2.019.508.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	1.065.679.897	1.065.679.897	1.065.679.897	1.065.679.897
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc tại Cần Thơ	686.640.000	686.640.000	686.640.000	686.640.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	368.529.284	368.529.284	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân – Siêu thị HQC	160.198.500	160.198.500	160.198.500	160.198.500
Ông Trương Anh Tuấn	17.594.954.469	17.594.954.469	17.594.954.469	17.594.954.469
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	12.344.346.604	12.344.346.604	8.716.239.124	8.716.239.124
Công ty Cổ phần Xây Dựng & Kinh doanh Nhà Bình Thuận	-	-	4.107.961.750	4.107.961.750
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Gia Bảo	-	-	50.000.000	50.000.000
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	37.939.754.764	37.939.754.764	27.599.664.881	27.599.664.881
	178.248.426.730	178.248.426.730	224.785.281.122	224.785.281.122

5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (*)	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	3.419.362.003	3.419.362.003
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Văn Thái	877.828.143	-
Ông Nguyễn Thành Văn	770.030.994	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	774.900.000
Người mua trả tiền trước khác		
Ông Vũ Trọng Đắc	31.907.040.000	-
Bà Đặng Thị Phương Dung	16.234.259.977	16.009.906.113
Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Quốc Dân (AMC)	5.009.620.926	5.009.620.926
Các khách hàng khác	432.379.418.383	380.953.724.434
	763.223.896.344	678.793.849.394

(*) Đây là khoản trả trước của dự án Khu Công nghiệp Bình Minh tỉnh Vĩnh Long.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.16 Thuế và các khoản phải nộp/ (phải thu) Nhà nước	Số phát sinh trong năm					31/12/2024	
	01/01/2024		Tăng, giảm do hợp nhất	Số phải nộp	Số đã nộp/ khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	Phải nộp	Phải thu	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	69.199.794.420	-	-	44.637.281.691	(43.835.897.701)	70.001.178.410	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.336.701.268	-	(82.102.944)	6.682.622.632	(69.951.726.647)	7.985.494.309	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(1.724.645.356)	-	-	-	-	(1.724.645.356)
Thuế thu nhập cá nhân	9.858.672.000	-	6.844.767	693.183.465	(10.338.674.668)	220.025.564	-
Các loại thuế khác	2.461.055.564	-	-	-	-	2.461.055.564	-
Các khoản phải nộp khác	65.874.392.066	-	-	20.000.000	(5.313.893.498)	60.580.498.568	-
	218.730.615.318	(1.724.645.356)	(75.258.177)	52.033.087.788	(129.440.192.514)	141.248.252.415	(1.724.645.356)

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động nhà ở xã hội là 5%, hoạt động khác là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Đối với thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, Tập đoàn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các công ty trong Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bán giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	224.390.956.132	478.904.747.847
Chi phí lãi vay	87.117.177.883	108.531.728.880
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
Chi phí tư vấn, quản lý, tiếp thị, truyền thông	2.467.530.541	-
Chi phí thi công (*)	197.720.828.508	-
Chi phí khác	404.734.000	-
	521.040.233.432	596.375.483.095

(*) Đây là khoản trích trước chi phí thi công dự án "Chung cư Nhà ở xã hội Thành phố Vàng" đã có hồ sơ nghiệm thu, bàn giao, quyết toán công trình, đang chờ các đơn vị thi công xuất hóa đơn.

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân - tiền mượn	175.336.848.820	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông - tiền mượn	133.872.282.708	149.272.641.407
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh - tiền mượn	82.663.270.451	136.769.650.574
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ - tiền mượn	40.553.796.301	57.343.789.192
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh - tiền mượn	23.689.019.437	32.014.719.437
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	19.997.197.292	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh - tiền mượn	14.900.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - tiền mượn	9.479.413.903	53.632.606.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương - tiền mượn	6.482.910.056	9.378.950.447
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia - tiền mượn	1.447.323.354	2.586.939.748
Bà Trương Nguyễn Song Vân - tiền mượn	1.089.960.000	1.041.500.000
Trường trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á - tiền mượn	728.463.688	728.463.688
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân - tiền mượn	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land - tiền mượn	278.000.000	521.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria - tiền mượn	258.634.927	6.957.748.742
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	120.000.000	-
Ông Trương Anh Tuấn - Tiền mượn	100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	-	24.800.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh Nhà Bình Thuận	-	4.394.870.826
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	-	2.971.690.383
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - hợp tác kinh doanh	212.256.241.875	242.256.241.875
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô - hợp tác kinh doanh	19.200.000.000	19.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại HDP - Hợp tác kinh doanh	125.000.000.000	-
- Lãi phải trả từ hợp tác	15.066.780.822	-
Phí bảo trì chung cư phải trả	29.468.114.117	27.866.513.996
Kinh phí công đoàn	1.085.526.540	1.008.034.080

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	429.258.920	7.723.274.623
Phải trả tiền mượn cá nhân	22.125.120.138	17.783.286.348
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	43.623.965.960	17.103.916.772
	979.552.129.309	830.655.838.685

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả bên liên quan		
Ông Trương Anh Tuấn - tiền mượn (*)	218.415.946.043	284.660.636.333
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương - tiền mượn (*)	31.634.759.418	31.634.759.418
Ông Hoàng Minh Đức – mượn tiền (*)	14.089.310.000	
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000
	264.185.015.461	316.340.395.751

(*) Đây là các khoản tiền Tập đoàn mượn của các thành viên liên quan để phục vụ sản xuất kinh doanh, có thời hạn 24 tháng, lãi suất 0%.

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.19 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn

5.19.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	61.406.642.978	61.406.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978
Vay các đối tượng khác				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – chi nhánh TP.Thủ Đức – phòng giao dịch Đông Sài Gòn	4.998.983.155	4.998.983.155	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Thành Đô	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Ông Vũ Trọng Đắc	-	-	12.381.380.000	12.381.380.000
Vay dài hạn đến hạn trả	547.719.337.522	547.719.337.522	650.000.000	650.000.000
	614.124.963.655	614.124.963.655	61.538.022.978	61.538.022.978

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tính hình tăng, giảm về khoản vay ngắn hạn như sau:

	01/01/2024	Số tiền vay phát sinh trong năm	Tăng, giảm do cần trừ công nợ và hợp nhất	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Giảm khác/ Phân loại lại	Số tiền vay đã trả trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn bên liên quan							
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	45.506.642.978	44.000.000.000	-	-	-	(28.100.000.000)	61.406.642.978
Ông Vũ Trọng Đắc	12.381.380.000	-	-	-	(12.381.380.000)	-	-
Bà Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	-	-	-	(650.000.000)	-	-
Vay các đối tượng khác							
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh TP Thủ Đức – PGD Đồng Sài Gòn (2)	-	9.998.983.155	-	-	-	(5.000.000.000)	4.998.983.155
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Thành Đô	3.000.000.000	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-
Các cá nhân khác	-	-	4.661.417.033	-	-	(4.661.417.033)	-
Nợ dài hạn đến hạn trả							
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa (thuyết minh 5.19.2)	-	-	49.494.344.508	498.224.993.014	-	-	547.719.337.522
	61.538.022.978	53.998.983.155	54.155.761.541	498.224.993.014	(13.031.380.000)	(40.761.417.033)	614.124.963.655

Thông tin chi tiết khoản vay ngắn hạn như sau:

- (1) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HDVMT-TD-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 và phụ lục số: 01/PLHDVMT-TD-2023 ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:
- Số tiền vay : 45.506.642.978 VND
- Mục đích vay : Hoàn trả tiền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ngày 29 tháng 05 năm 2018
- Thời hạn vay : 12 tháng (từ ngày 31/12/2023 đến ngày 31/12/2024)
- Lãi suất : 12%/năm hoặc 0.03%/ngày
- Tài sản đảm bảo : Không có
- Số dư tại 31/12/2024: 45.506.642.978 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo hợp đồng số: 11668/24/MN/HĐTD ngày 04/04/2024, cùng khế ước nhận nợ số: 11668/24/MN/HĐTD/KUNN02 ngày 11/4/2024; khế ước nhận nợ số: 11668/24/MN/HĐTD/KUNN01 ngày 05/04/2024:

Số tiền vay : 5.000.000.000 VND
 Mục đích vay : Bổ sung vốn chi lương cho Cán bộ nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản
 Thời hạn vay : 03 tháng, theo từng khế ước nhận nợ
 Lãi suất : 8,50%/năm (áp dụng lãi suất 0%/năm trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được HDBank giải ngân tiền vay)
 Tài sản đảm bảo : Toàn bộ tài sản, nguồn thu của ông Trương Anh Tuấn theo văn bản cam kết bảo lãnh ngày 04/04/2024.
 Số dư tại 31/12/2024: 4.998.983.155 VND

5.19.2 Vay dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô Thị Tây Ninh (1)	6.587.013.972	6.587.013.972	-	-
Bà Lê Phan Thuý Trang (2)	650.000.000	650.000.000	-	-
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – Chi nhánh TP. Thủ Đức – PGD Đồng Sài Gòn (3)	376.817.799.357	376.817.799.357	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa (4)	1.293.754.960.039	1.293.754.960.039	-	-
Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	(547.719.337.522)	(547.719.337.522)	-	-
	1.130.090.435.846	1.130.090.435.846	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tính hình tăng, giảm về khoản vay dài hạn như sau:

	01/01/2024	Số tiền vay phát sinh trong năm	Tăng, giảm do hợp nhất	Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	Phân loại lại	Số tiền vay đã trả trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay bên liên quan							
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (1)	-	9.654.126.463	1.189.000.000	-	-	(4.256.112.491)	6.587.013.972
Bà Phan Lê Thủy Trang (2)	-	-	-	-	650.000.000	-	650.000.000
Vay dài hạn ngân hàng							
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – chi nhánh TP.Thủ Đức – PGD Đồng Sài Gòn (3)	-	376.817.799.357	-	-	-	-	376.817.799.357
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – chi nhánh Cộng Hòa (4)	-	420.858.832.418	842.567.268.145	(498.224.993.014)	-	(19.165.485.032)	746.035.622.517
	-	807.330.758.238	843.756.268.145	(498.224.993.014)	650.000.000	(23.421.597.523)	1.130.090.435.846

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

1. Vay dài hạn Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh theo các hợp đồng sau:

Số hợp đồng	: 0201/HĐVMT-PTĐT-TPV-2024 ngày 02/01/2024
Số tiền mượn	: 15.000.000.000 VND
Mục đích mượn	: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty
Thời hạn mượn	: 36 tháng
Lãi suất	: Không có lãi suất
Bảo đảm	: Không có
Số dư tại ngày 31/12/2024	: 6.587.013.972 VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

2. Khoản vay dài hạn Bà Phan Lê Thủy Trang theo hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐMT-HQC ngày 01 tháng 07 năm 2022 và phụ lục số: 01-01/2022/HĐVMT-TT-HQC ngày 01/07/2024 được chi tiết như sau:
- Số tiền vay: 650.000.000 VND
Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay: 03 năm (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2027)
Lãi suất: 3,00%/tháng
Tài sản đảm bảo: Không có
Tại ngày 31/12/2024: 650.000.000 VND
3. Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo các hợp đồng tín dụng sau:
- a. Theo hợp đồng tín dụng số: 1983/24/MN/HĐTD ngày 25/01/2024 và hợp đồng tín dụng số: 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024.
- Hạn mức vay: 131.000.000.000 VND
Mục đích vay: Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh (hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ).
- Thời hạn vay: 24 tháng
Lãi suất vay: 11%/năm
Tài sản đảm bảo:
- Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024. Giá trị tài sản thế chấp: 216.387.253.000 VND.
 - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ: 4365/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024: Khoản phải thu/ Quyền đòi nợ còn lại phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại Phường Thạnh Mỹ Lợi".
 - + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: 1595/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024. Giá trị là: 11.853.305.188 VND.
 - + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: 1593/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024:
Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 201-43; 201-44; 201-66; 201-75 tờ bản đồ số 112 (theo tài liệu năm 2002), Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75-341 tờ bản đồ số 154, Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 182, Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, tờ bản đồ số 153, Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 182; 190, Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh.
 - + Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024.
- Tại ngày 31/12/2024: 130.000.000.000 VND.
- b. Hợp đồng số : 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
Hạn mức vay : 180.000.000.000 VND
Mục đích vay : Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh (hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ).
- Thời hạn vay : 24 tháng
Lãi suất vay : 12%/năm
Tài sản đảm bảo : Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 02/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 4362/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024.
- + Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024. Giá trị tài sản thế chấp số: 216.387.253.000 VND
 - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số: 4365/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.
- Tại ngày 31/12/2024: 155.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- c. Hợp đồng tín dụng số 7080/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
- | | |
|-----------------|---|
| Hạn mức vay | : 243.000.000.000 VND |
| Mục đích vay | : Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Nhà ở xã hội Khu công nghiệp Tân Hương" tại thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 01, ấp Tân Phú, xã Tân Hương, huyện Châu Thành, Tiền Giang. Và/hoặc được quy định cụ thể trong từng kế ước nhận nợ. |
| Thời hạn vay | : 48 tháng (4 năm) |
| Lãi suất vay | : 11%/năm. |
| Tài sản đảm bảo | : Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Nhà ở xã hội KCN Tân Hương" tại thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 01, ấp Tân Phú, xã Tân Hương, huyện Châu Thành, Tiền Giang, theo hợp đồng thế chấp dự án số: 5891/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 5893/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5892/24MN/HĐBĐ ngày 06/03/2024. Với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.035.000.000 VND. |
- Văn bản cam kết bảo lãnh của Ông Trương Anh Tuấn đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính lần này của bên được cấp tín dụng tại HDBank.

Tại ngày 31/12/2024: 91.817.799.357 VND.

4. Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa theo các hợp đồng sau:

- a) Số hợp đồng: : 25366/23MN/HĐTD ngày 29/09/2023 và phụ lục ngày 25/05/2024;
Số tiền vay : 920.000.000.000 VND;
Mục đích vay : Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)";
Thời hạn vay : 48 tháng;
Lãi suất vay : 11,0% - 11,5%/ năm;
Bảo đảm : - Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm của dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)" tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, Khu phố 2, Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh;
- Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ 224 căn hộ tại Dự án " Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City) tại thửa đất số 101, TBD số 14, KP 2, P2, TP Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh đã bán/ đã chuyển nhượng/ đã cho thuê/ đã hoán đổi dưới mọi hình thức tính đến thời điểm sử dụng tín dụng tại HDBank;
- Toàn bộ cổ phần (tối thiểu 102 triệu cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng.
- Tại ngày 31/12/2024 : 869.769.232.417 VND. Trong đó, dài hạn đến hạn trả là: 123.733.609.900 VND; nợ dài hạn là: 746.035.622.517 VND.
- b) Số hợp đồng: : 25815/23MN/HĐTD ngày 27/09/2023;
Số tiền vay : 500.000.000.000 VND;
Mục đích vay : Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần TV - TM - DV - Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông;
Thời hạn vay : 24 tháng;
Lãi suất vay : 10%/ năm;
Bảo đảm : Nợ phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần TV - TM - DV - Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông;
- Tại ngày 31/12/2024 : 423.985.727.622 VND. Trong đó, dài hạn đến hạn trả là: 423.985.727.622 VND; nợ dài hạn là: 0 VND.

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.20 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.545.415.532	54.154.722.713	-	4.364.489.136.353	
Tăng vốn trong năm	1.000.000.000.000	-	-	-	-	-	1.000.000.000.000	
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	33.747.822.434	25.496.818	33.773.319.252
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(15.474.156)	-	(15.474.156)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	36.106.363	(36.106.363)	-	-
Tăng, giảm do hợp nhất	-	-	-	-	(24.646.179.169)	20.049.252.288	(4.596.926.881)	
Tại ngày 31/12/2024	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	63.204.785.459	20.074.749.106	5.393.650.054.568	

5.20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký thay đổi lần thứ 36 ngày 15 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty mẹ là 4.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 số vốn thực góp của các cổ đông là 5.766.000.000.000 VND. Công ty mẹ đang làm thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn thực góp. Chi tiết số vốn góp của các cổ đông như sau:

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cổ phiếu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ
Phan Thị Thanh Nga	27.000.000	270.000.000.000	4,68%	-	-	-
Nguyễn Thị Ngọc	25.000.000	250.000.000.000	4,34%	-	-	-
Nguyễn Văn Hà	-	-	-	17.455.200	174.552.000.000	3,66%
Cổ đông khác	524.600.000	5.246.000.000.000	90,98%	459.144.800	4.591.448.000.000	96,34%
	576.600.000	5.766.000.000.000	100%	476.600.000	4.766.000.000.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.20.3 Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	576.600.000	476.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	576.600.000	476.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	576.600.000	476.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	(726)
- Cổ phiếu phổ thông	(726)	(726)
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	576.599.274	476.599.274
- Cổ phiếu phổ thông	576.599.274	476.599.274
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.20.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01 tháng 06 năm 2024 như sau:

	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	36.106.363
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.474.156
	51.580.519

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	
Doanh thu bán bất động sản	325.367.609.295
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.281.203.130
Doanh thu hàng hoá	19.017.996.000
	345.666.808.425
Các khoản giảm trừ doanh thu	
Hàng bán bị trả lại	(412.247.910.903)
Doanh thu thuần	(66.581.102.478)

Trong đó doanh thu với bên liên quan:

	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	183.992.385.762
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	(151.674.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	(3.850.345.000)
Trương Nguyễn Hoàng Quân	(1.315.059.600)
Trương Nguyễn Song Văn	(5.004.772.727)

Trong năm, Tập đoàn xác định Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria vi phạm điều khoản thanh toán theo hợp đồng mua bán số 0112/2021/HĐMBTM-TH ngày 01/12/2021 và hợp đồng số 0201/2022/HĐMBTM-TH ngày 02/01/2022 và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Công ty đã thu hồi lại các căn hộ đã bán liên quan đến 02 hợp đồng này và đồng thời ghi giảm doanh thu bán hàng của dự án Tân Hương. Tổng giá trị thu hồi tương ứng với khoản doanh thu là 151.674.000.000 VND, việc giảm doanh thu này cũng đồng thời làm cho giá vốn và chi phí trích trước cũng giảm tương ứng lần lượt là 109.032.112.902 VND và 109.032.112.902 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	
- Giá vốn kinh doanh bất động sản trong năm	82.540.141.211
- Giá vốn hàng bán bị trả lại	(176.456.585.759)
Giá vốn hàng hoá	19.017.427.000
	(157.439.158.759)

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND
Lãi cho vay, tiền gửi	1.136.052.754
Lãi bán hàng trả chậm	1.303.181.361
Lãi hợp tác kinh doanh	98.501.965.391
	100.941.199.506

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay, tiền gửi	87.736.265.769
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	13.160.958.904
Chi phí bảo lãnh rút vốn vay	16.700.000.000
Chi phí tài chính khác	105.549.027
	117.702.773.700

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	2.478.308.310
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	2.740.297.115
Chi phí bán hàng khác	482.132.334
	5.700.737.759

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.519.889.726
Chi phí khấu hao tài sản cố định	650.136.871
Chi phí thuê văn phòng	6.105.333.328
Chi phí dự phòng	7.997.112.024
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	23.026.970.238
	45.299.442.187

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2024 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	11.254.187.083
Tiền điện cư dân	3.662.314.788
Các khoản thu nhập khác	4.931.097.300
	19.847.599.171

6.8 Chi phí khác

	Năm 2024 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.280.232.276
Chi phí điện	97.988.744
Tiền phạt chậm nộp thuế	160.274.300
Chi phí khác	223.955.660
	1.762.450.980

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND 33.747.822.434
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	VND (51.580.519)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND 33.696.241.915
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong năm	CP 576.599.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP 58

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	861.329.741.393
	861.329.741.393

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Năm 2024 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	64.183.014.556
	64.183.014.556

8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tập đoàn có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu, nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghịệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Tập đoàn. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm ngoại trừ các khoản phải thu được trình bày tại thuyết minh số 5.6.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với nợ phải trả tài chính và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận trên cơ sở dòng tiền chưa được chiết khấu theo ngày sớm nhất mà Tập đoàn phải trả:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Các khoản vay	614.124.963.655	1.130.090.435.846	1.744.215.399.501
Phải trả người bán	178.248.426.730	-	178.248.426.730
Chi phí phải trả	521.040.233.432	-	521.040.233.432
Các khoản phải trả, phải nộp khác	978.037.343.849	264.185.015.461	1.242.222.359.310
	2.291.450.967.666	1.394.275.451.307	3.685.726.418.973
Ngày 01 tháng 01 năm 2024			
Các khoản vay	61.538.022.978	-	61.538.022.978
Phải trả người bán	224.785.281.122	-	224.785.281.122
Chi phí phải trả	596.375.483.095	-	596.375.483.095
Các khoản phải trả, phải nộp khác	821.924.529.982	316.340.395.751	1.138.264.925.733
	1.704.623.317.177	316.340.395.751	2.020.963.712.928

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024:

- Tập đoàn có phát sinh các khoản thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay; và (xem tại thuyết minh – 5.8, 5.20)
- Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác. (xem tại thuyết minh 5.19.2).

iv Giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	1.462.990.423.361	1.412.896.828.029	1.462.990.423.361	1.412.896.828.029
Phải thu khác	2.710.137.071.791	1.767.446.071.741	2.710.137.071.791	1.767.446.071.741
Các khoản cho vay	116.805.318.370	397.005.778.167	116.805.318.370	397.005.778.167
Đầu tư dài hạn	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.062.167.302	28.130.342.211	42.062.167.302	28.130.342.211
	4.333.074.980.824	3.606.559.020.148	4.333.074.980.824	3.606.559.020.148
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.744.215.399.501	61.538.022.978	1.744.215.399.501	61.538.022.978
Phải trả người bán	178.248.426.730	224.785.281.122	178.248.426.730	224.785.281.122
Chi phí phải trả	521.040.233.432	596.375.483.095	521.040.233.432	596.375.483.095
Các khoản phải trả khác	1.242.472.669.152	1.138.264.925.733	1.242.472.669.152	1.138.264.925.733
	3.685.976.728.815	2.020.963.712.928	3.685.976.728.815	2.020.963.712.928

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9 CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

9.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban kiểm soát và Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Đối tượng	Năm 2024 VND
Ông Trương Anh Tuấn	
Mượn tiền	67.705.000.000
Trả tiền mượn	133.949.690.290
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	
Trả tiền thuê văn phòng	1.531.892.520
Thuê văn phòng	5.160.000.000
Bà Trương Nguyễn Song Vân	
Mượn tiền	400.000.000
Trả tiền mượn	448.460.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở mục 5.2, 5.3, 5.5, 5.14, 5.15 và 5.18.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng	Chức danh	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	804.031.142
Bà Yu Trần Đan Phương	Trưởng ban kiểm soát	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên Ban kiểm soát	8.943.509

9.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	
Thanh toán dịch vụ thi công	159.764.514.044
Chi phí thi công	60.842.730.052
Cho mượn tiền	33.000.000
Thu lại tiền cho mượn	3.900.000.000
Hoa hồng môi giới	1.121.165.579
Thanh toán phí hoa hồng môi giới	889.438.563
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	
Cho mượn tiền	28.498.300.000
Thu lại tiền cho mượn	8.612.480.894
Thuê xe	7.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	
Cho mượn tiền	1.635.174.482

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	
Cho mượn tiền	658.807.798
Thu lại tiền cho mượn	809.481.885
Chi phí thi công	19.993.443.934
Hợp tác kinh doanh	364.000.000.000
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	
Mượn tiền	454.165.755.273
Thu lại tiền cho mượn	39.097.094.230
Chi phí môi giới	1.086.683.249
Lãi cho vay	962.630.138
Lãi vay	6.065.993.893
Trả tiền mượn	60.700.281.261
Cho mượn tiền	42.436.212.760
Chi phí marketing	2.849.199.053
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	
Mượn tiền	9.467.353.301
Trả tiền mượn	28.712.000
Chi phí thi công	704.184.152
Thu tiền do chấm dứt hợp đồng	7.303.374.011
Doanh thu bán Bất động sản	183.992.385.762
Nhận lại tiền hợp tác kinh doanh	17.072.896.664
Nhận lãi hợp tác kinh doanh	33.244.155.568
Lãi phải thu từ hợp tác kinh doanh	46.852.926.314
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	
Lãi cho vay	140.613.698
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	
Chi phí dịch vụ	365.300.000
Thanh toán phí dịch vụ	129.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	
Cho mượn tiền	187.917.136
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	
Cho mượn tiền	2.063.676.635
Chi phí thi công	3.845.807.500
Chi phí tư vấn thiết kế	719.136.484
Trả trước tiền tư vấn thiết kế	738.048.932
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	
Mượn tiền	120.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	
Cho mượn tiền	3.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	
Trả tiền mượn	40.000.000
Thanh toán hoa hồng môi giới	720.043.774
Chi phí môi giới	356.043.751
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	
Mượn tiền	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	
Cho mượn tiền	1.802.221.662
Thanh toán tiền thi công	3.630.692.948
Chi phí thi công	3.553.598.707
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	
Cho mượn tiền	204.990.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Năm 2024
	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	
Cho mượn tiền	437.113.532
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	
Cho mượn tiền	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	
Cho mượn tiền	46.251.768
Thu lại tiền cho mượn	873.400
Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service	
Chi phí thi công	3.363.297
Thanh toán chi phí thi công	1.394.681.702
Hoa hồng môi giới	44.175.554
Thanh toán hoa hồng môi giới	44.175.554
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	
Trả tiền mượn	1.992.537.090
Mượn tiền	2.006.537.090
Hoa hồng môi giới	818.037.406
Thanh toán hoa hồng môi giới	659.333.816
Trường trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	
Cho mượn tiền	500.000.000
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	
Cho mượn tiền	4.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	
Cho mượn tiền	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Mega Sky	
Cho mượn tiền	5.400.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	
Trả trước tiền công trình	302.283.200
Chi phí tiền điện	26.941.353
Chi phí thuê văn phòng, thuê xe	396.000.000
Cho mượn tiền	9.076.126.463
Thu hồi tiền cho mượn	1.567.120.064
Công ty Cổ phần TM – SX – DV Bình Minh	
Doanh thu bán hàng hóa	19.017.996.000
<i>Công nợ với các bên liên quan khác</i>	

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.14, 5.15, 5.18 và 5.19.

9.2 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

Chúng tôi không trình bày báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Tập đoàn không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán. Tập đoàn hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và ở Việt Nam.

9.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

NGUYỄN THỊ LIỆU
Người lập

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

**HOANG QUAN CONSULTING –
TRADING – SERVICE REAL ESTATE
CORPORATION**

Audited consolidated financial statements
for the financial year ended 31 December 2024



TABLE OF CONTENTS

	Pages
REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	1 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 – 5
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance sheet	6 – 9
Consolidated Income statement	10
Consolidated Cash flow statement	11
Notes to the Consolidated financial statements	12 – 52

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT

The Board of General Directors of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation ("Parent Company") and its subsidiaries (together "the Group") is pleased to submit this report together with the audited Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024.

1. General information

Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation ("the Parent Company") is a joint stock company established and operating under the initial Enterprise Business Certificate Registration No. 0302087938 on 23 March 2007 and the amendments with the latest amendments is the 36th amended on 15 May 2023 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

The Company's contributed capital as of 01 January 2024 is VND 4,766,000,000,000 and as of 31 December 2024 is VND 5,766,000,000,000. The Company is carrying out procedures to amendments the Enterprise Registration Certificate according to the increased capital.

The Company's stock code is HQC listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange in accordance with Decision no. 218/QĐ-SGDHCM dated 12 October 2010 of the General Director of the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

- Type of shares: Ordinary Share
- Stock code: HQC
- Par value per share: VND 10,000/share
- Number of listed shares: 576,600,000 shares
- Total value shares listed at par value: VND 5,766,000,000,000

Head office:

- Address : 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Telephone : 028. 54 117 348
- Fax : 028. 62 928 486

According to Enterprise Registration Certificate, the Company's business activities are:

- Real estate business, land use rights owned by the owner, user or lessee. Details: Housing business (except receiving land use rights to invest in infrastructure construction according to housing construction planning to transfer land use rights). Investment in construction and business of industrial park infrastructure. Real estate business does not include investment activities in building infrastructure for cemeteries and graveyards to transfer land use rights associated with infrastructure;
- Processing and preserving meat and meat products;
- Processing and preserving aquatic products and aquatic products;
- Processing and preserving vegetables and fruits;
- Production of prepared dishes and foods;
- Construction of residential houses;
- Construction of non-residential houses;
- Construction of railway works;
- Construction of road works;
- Site preparation;
- Wholesale of other household appliances;
- Wholesale of other machinery, equipment and spare parts;
- Wholesale of other construction materials and installation equipment;
- Other specialized wholesale not elsewhere classified;
- Retail sale of beverages in specialized stores;
- Restaurants and mobile catering services;
- Financial service support activities not elsewhere classified;
- Real estate consulting, brokerage, auction, auction of land use rights;
- Architectural activities and technical consulting related;
- Advertising;
- Specialized design activities;
- Other professional, scientific and technical activities not elsewhere classified;
- Nursery education;

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT

- Preschool education;
- Primary education;
- Lower secondary education;
- Upper secondary education;
- Elementary education;
- Intermediate education;
- College education;
- University education;
- Master's education;
- Doctoral education;
- Retail sale of beverages in specialized stores.

In year, the main operating activity of the Company is trading real estate.

2. The members of the Board of Administrators, the Board of Supervisors and the Board of General Directors

The members of the Board of Administrators, the Board of Supervisors, and the Board of General Directors during the year and at the date of this report are:

The Board of Administrators

Full name	Position	Appointing /Re-appointing
Mr. Truong Anh Tuan	Chairman	Appointing from 23 March 2007
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong	Vice Chairwoman	Resignation to 01 June 2024
Mr. Ly Quang Minh	Member	Appointing from 30 May 2020
Mr. Tran Anh Tuan	Member	Appointing from 01 June 2024
Mr. Truong Thai Son	Member	Resignation to 01 June 2024
Mr. Nguyen Van Toan	Member	Resignation to 01 June 2024

The Board of Supervisors

Full name	Position	Appointing /Re-appointing
Ms. Yu Tran Dan Phuong	Chief supervisor	Appointing from 30 May 2020
Ms. Nguyen Thi Bich Thuy	Supervision	Appointing from 24 April 2021
Ms. Bui Thi Uyen Trang	Supervision	Appointing from 23 April 2024

The Board of General Directors

Full name	Position	Appointing /Re-appointing
Mr. Nguyen Thanh Phong	General Director	Appointing from 09 June 2020
Mr. Nguyen Long Trieu	Deputy General Director	Appointing from 22 June 2018
Ms. Truong Nguyen Song Van	Deputy General Director	Appointing from 31 January 2019

The legal representative

The legal representative of the Company who held office during the year and to the date of this report is Mr. Truong Anh Tuan, position Chairman.

Mr. Truong Anh Tuan, who is the legal representative of the Company authorized Mr. Nguyen Thanh Phong - General Director to sign the Financial Statements for the year ended 31 December 2024 according to the Power of attorney No. 04A/2023/UQ-HQC dated 20 April 2023.

3. The Company's financial position and operating results

The Company's financial position as at 31 December 2024 and its operating result for the year ended then are reflected in the accompanying consolidated financial statements.

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT

4. Events subsequent to the balance sheet date

There have been no significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments or disclosures to be made in the consolidated financial statements.

5. Auditors

AFC Vietnam Auditing Company Limited has been appointed to perform the review for the year ended 31 December 2024.

6. Statement of the Board of General Directors' responsibility in respect of the consolidated financial statements

The Board of General Directors is responsible for the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024, which give a true and fair view of the state of affair of the Group and of its results and cash flows for the year then ended. In preparing those consolidated financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements;
- Prepare the financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business; and
- Design, implement and maintain the Group's internal control for prevention and detection of fraud and error.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and to ensure that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System. The Board of General Directors is also responsible for safeguarding the assets of the Group for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of General Directors confirms that the Group has complied with the above requirements in preparing these consolidated financial statements.

7. Publication of Consolidated Financial Statements

The Board of General Directors hereby publishes the accompanying consolidated financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Group as at 31 December 2024 and the results of its operations and cash flows of the Group for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements relating to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.



NGUYEN THANH PHONG

General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2025



INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: The Shareholders,
The Board of Administrators and The Board of General Directors
HOANG QUAN CONSULTING - TRADING - SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation ("the Company") and its subsidiary ("the Group"), prepared on 31 March 2025, as set out from page 06 to page 52, which includes: The consolidated balance sheet as at 31 December 2024, the consolidated income statement and the consolidated cash flows statement and consolidated notes to the financial statements for the year then ended.

The Board of General Directors' Responsibility

The Board of General Directors of the Group is responsible for the preparation and fair preparation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and financial reporting related legal regulations in Vietnam, and such internal control as the Board of General Directors determined as necessary to ensure that the preparation and presentation of these consolidated financial statements that are free from material misstatement to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the separate financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements, plan and perform the audit in order to obtain reasonable assurance as to whether the separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including an assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and true and fair presentation of the separate financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Administrators, as well as evaluating the overall presentation of the separate financial statements.

We believe that we have obtained sufficient and appropriate evidence on which to base our qualified opinion.

Auditor's Conclusion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Group as at 31 December 2024, as well as the results of its operations, consolidated business and consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Vietnamese accounting standards, the accounting regime for enterprises and relevant legal regulations relating to the preparation and present consolidated financial statements.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (con't)

Other Matter

This is the first financial year that the Company has prepared a Consolidated Financial Statement, so there are no comparative figures.

The report on financial consolidated financial statements is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English copies, the Vietnamese copy shall take precedence.



TRANG DẠC NHA
Deputy General Director
Audit Practice Registration Certificate
No. 2111-2023-009-1
AFC VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED
Ho Chi Minh City, 31 March 2025

NGUYEN NGOC ANH TRUC
Auditor
Audit Practice Registration Certificate
No. 5517-2021-009-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
ASSETS				
CURRENT ASSETS	100		6,675,961,961,080	3,584,596,693,355
Cash and cash equivalents	110	5.1	42,062,167,302	28,130,342,211
Cash	111		42,062,167,302	28,130,342,211
Cash equivalents	112		-	-
Short-term investments	120		-	-
Held for trading securities	121		-	-
Provision for diminution in value of held for trading	122		-	-
Held to maturity investments	123		-	-
Accounts receivable	130		5,236,577,964,799	2,952,300,448,422
Short-term trade receivables	131	5.2	1,463,073,170,861	1,412,896,828,029
Short-term advances to suppliers	132	5.3	2,034,129,271,275	726,731,788,969
Short-term internal receivables	133		-	-
Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
Short-term loan receivables	135	5.4.1	116,734,284,161	400,959,759,958
Other short-term receivables	136	5.5.1	1,666,460,529,577	448,597,495,371
Provision for doubtful debts	137	5.6	(45,673,403,422)	(37,593,543,898)
Shortage of assets waiting for resolution	139	5.7	1,854,112,347	708,119,993
Inventories	140	5.8	1,347,463,210,302	590,810,682,696
Inventories	141		1,347,463,210,302	590,810,682,696
Provision for decline inventories	149		-	-
Other current assets	150		49,858,618,677	13,355,220,026
Prepaid expenses	151	5.9.1	-	190,361,783
Value added tax deductibles	152		48,133,973,321	11,440,212,887
Taxes receivable	153	5.16	1,724,645,356	1,724,645,356
Repo transactions in government bonds	154		-	-
Other current assets	155		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
ASSETS				
NON-CURRENT ASSETS	200		3,426,004,573,043	3,714,838,746,696
Long-term receivables	210		1,073,454,949,401	1,340,357,304,441
Long-term trade receivables	211		-	-
Long-term advances to suppliers	212		-	-
Paid-in capital in wholly-owned subsidiaries	213		-	-
Long-term internal receivables	214		-	-
Long-term loan receivables	215	5.4.2	11,597,139,401	4,836,993,401
Other long-term receivables	216	5.5.2	1,061,857,810,000	1,335,520,311,040
Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-
Fixed assets	220		1,939,109,680	2,589,246,551
Tangible fixed assets	221	5.10	1,649,925,401	2,170,266,276
Historical cost	222		17,964,836,237	21,350,136,237
Accumulated depreciation	223		(16,314,910,836)	(19,179,869,961)
Finance leasehold assets	224		-	-
Historical cost	225		-	-
Accumulated depreciation	226		-	-
Intangible fixed assets	227	5.11	289,184,279	418,980,275
Historical cost	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Accumulated amortisation	229		(1,179,278,721)	(1,049,482,725)
Investment Property	230		-	-
Historical cost	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
Long-term assets in progress	240		1,551,551,919	1,012,111,919
Long-term work in progress	241		-	-
Construction in progress	242	5.12	1,551,551,919	1,012,111,919
Long-term financial investments	250	5.13	2,346,363,621,339	2,369,080,000,000
Investment in subsidiary company	251		-	-
Investment in Joint-venture and associates	252		2,345,283,621,339	2,368,000,000,000
Other long-term investments	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Provision for diminution in value of long-term investments	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Held to maturity investment	255		-	-
Other long-term assets	260		2,695,340,704	1,800,083,785
Long-term prepaid expenses	261	5.9.2	2,469,037,159	193,312,206
Deferred income tax assets	262		226,303,545	1,606,771,579
Long-term tools, supplies and spare parts	263		-	-
Other long-term assets	268		-	-
Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		10,101,966,534,123	7,299,435,440,051

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
RESOURCES				
LIABILITIES	300		4,708,316,479,555	2,934,946,303,698
Current liabilities	310		3,206,261,743,364	2,618,605,907,947
Short-term trade payables	311	5.14.1	178,248,426,730	224,785,281,122
Short-term advance from customers	312	5.15	763,223,896,344	678,793,849,394
Tax and payable to the State	313	5.16	141,248,252,415	218,730,615,318
Payable to employees	314		6,003,189,237	4,921,639,269
Short-term accrued expenses payable	315	5.17	521,040,233,432	596,375,483,095
Short-term internal payables	316		-	-
based on agreed progress billings	317		-	-
Short-term unearned revenues	318		-	-
Other short-term payables	319	5.18.1	979,552,129,309	830,655,838,685
Short-term loan and finance lease	320	5.19.1	614,124,963,655	61,538,022,978
Short-term provision	321		-	-
Bonus and welfare funds	322		2,820,652,242	2,805,178,086
Price stabilisation fund	323		-	-
Government bonds trading	324		-	-
Long-term liabilities	330		1,502,054,736,191	316,340,395,751
Long-term trade payables	331		-	-
Long-term advance from customers	332		-	-
Long-term accrued expenses payable	333		-	-
Long-term internal payables of capital	334		-	-
Long-term internal payables	335		-	-
Long-term unearned revenues	336		107,779,284,884	-
Other long-term liabilities	337	5.18.2	264,185,015,461	316,340,395,751
Long-term loans and finance lease obligations	338	5.19.2	1,130,090,435,846	-
Convertible bond	339		-	-
Preferred stock	340		-	-
Deferred income tax liabilities	341		-	-
Other long-term provisions	342		-	-
Scientific and technological development fund	343		-	-

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
OWNER'S EQUITY	400		5,393,650,054,568	4,364,489,136,353
Capital	410	5.20	5,393,650,054,568	4,364,489,136,353
Owners' invested equity	411		5,766,000,000,000	4,766,000,000,000
<i>Shares with voting rights</i>	411a		5,766,000,000,000	4,766,000,000,000
<i>Preferred shares</i>	411b		-	-
Share premium	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Convertible bond options	413		-	-
Other owners' capital	414		-	-
Treasury stocks	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Asset revaluation reserve	416		-	-
Foreign exchange differences reserve	417		-	-
Investment and development fund	418		6,581,521,895	6,545,415,532
Enterprise re-organisation support fund	419		-	-
Other funds belonging to owners' equity	420		-	-
Retained earnings	421		63,204,785,459	54,154,722,713
<i>Retained earnings in previous year</i>	421a		29,456,963,025	48,996,670,804
<i>Retained earnings in current year</i>	421b		33,747,822,434	5,158,051,909
Funds for construction investment	422		-	-
Non - control interest	429		20,074,749,106	-
Other capital and funds	430		-	-
Subsidized funds	432		-	-
Funds invested in fixed assets	433		-	-
TOTAL RESOURCES	440		10,101,966,534,123	7,299,435,440,051


 NGUYEN THI LIEU
 Prepared by


 NGUYEN HONG PHUONG
 Chief Accountant


 NGUYEN THANH PHONG
 General Director
 Ho Chi Minh City, 31 March 2025

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the financial year ended 31 December 2024

	Code	Note	Year 2024 VND
Gross sales of merchandise and services	01		345,666,808,425
Less deductions	02		412,247,910,903
Net sales	10	6.1	(66,581,102,478)
Cost of sales	11	6.2	(157,439,158,759)
Gross profit	20		90,858,056,281
Financial income	21	6.3	100,941,199,506
Financial expenses	22	6.4	117,702,773,700
<i>In which: Interest expenses</i>	23		87,736,265,769
Net profit in joint ventures and associates	24		654,959,586
Selling expenses	25	6.5	5,700,737,759
General and administration expenses	26	6.6	45,299,442,187
Operating profit	30		23,751,261,727
Other income	31	6.7	19,847,599,171
Other expenses	32	6.8	1,762,450,980
Other profit	40		18,085,148,191
Profit before tax	50		41,836,409,918
Current corporate income tax expense	51		6,682,622,632
Deferred corporate income tax expense	52		1,380,468,034
Net profit after tax	60		33,773,319,252
Net profit after tax of parent company	61		33,747,822,434
Net profit after tax of non control interest	62		25,496,818
Earnings per share	70	6.9	58



NGUYEN THI LIEU
Prepared by



NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant




NGUYEN THANH PHONG
General Director
Ho Chi Minh City, 31 March 2025

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (Indirect Method)

For the financial year ended 31 December 2024

	Code	Note	Year 2024 VND
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES			
Net profit before tax	01		41,836,409,918
Adjustments for :			
Depreciation and amortisation	02		650,136,871
Provisions	03		8,079,859,524
Profits/(losses) from investing activities	05		(99,638,018,145)
Interest expense	06		87,736,265,769
Others	07		-
Operating income before changes in working capital	08		38,664,653,937
(Increase)/decrease in receivables	09		(1,086,700,620,044)
(Increase)/decrease in inventories	10		18,990,041,470
Increase/(decrease) in payables	11		(501,378,360,067)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(1,713,363,170)
Interest paid	14		(109,221,296,218)
Corporate income tax paid	15	5.16	(69,951,726,647)
Other cash inflow from operating activities	16		-
Other cash outflow from operating activities	17		-
Net cash flow from operating activities	20		(1,711,310,670,739)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES			
Purchase of fixed assets and other long term assets	21		(539,440,000)
Proceed from disposal of FA and other LT assets	22		-
Payment for loan, purchase of debt instrument	23		(87,753,636,509)
Proceeds from loans, sale of debt instrument	24		386,732,629,524
Investment in other entities	25		(392,306,581,857)
Proceeds from investment in other entities	26		-
Interest and dividends received	27		25,151,677,529
Net cash flow from investing activities	30		(68,715,351,313)
CASH FLOW FROM FINANCIAL ACTIVITIES			
Proceeds from capital contribution	31		1,000,000,000,000
Proceeds from borrowings	33	7.1	861,329,741,393
Repayments of borrowings	34	7.2	(64,183,014,556)
Payment of finance lease liabilities	35		-
Dividends paid	36		-
Net cash flow from financing activities	40		1,797,146,726,837
Net increase/decrease in cash	50		17,120,704,785
Cash and cash equivalents at beginning of year	60		24,941,462,517
Impact of exchange rate fluctuation	61		-
Cash and cash equivalents at the end of year	70		42,062,167,302



NGUYEN THI LIEU
Prepared by



NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant



NGUYEN THANH PHONG
General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2025

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements.

1. GENERAL INFORMATION**1.1 Ownership**

Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation ("the Parent Company") is a joint stock company established and operating under the initial Enterprise Registration Certificate No. 0302087938 on 23 March 2007 and the amendments with the latest amendments is the 36th on 15 May 2023 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

The Parent Company's contributed capital as of 01 January 2024 is VND 4,766,000,000,000 and as of 31 December 2024 is VND 5,766,000,000,000. The Company is carrying out procedures to register changes to the Enterprise Registration Certificate according to the increased capital.

The Company's stock code is HQC listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange in accordance with Decision no.218/QĐ-SGDHCM dated 12 October 2010 of the General Director of the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

- Type of shares: Ordinary Share
- Stock code: HQC
- Par value: VND 10,000/share
- Number of listed shares: 576,600,000 shares
- Total value of listed shares at par value: VND 5,766,000,000,000

Head office's address is:

- Address: 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

1.2 Scope of operating activities

The Group operates in the field of providing services and real estate trading.

1.3 Nature of business operations

The Group's main business is Real estate trading, land use rights owned, used or leased.

1.4 Business cycle

Normal operating cycle of the Group's from 02 to 03 years, depending on the completion time for construction works.

1.5 Structure of the Corporation

List of consolidated subsidiaries and affiliated companies as of 31 December 2024 is as follows:

Subsidiary

Company name	Address	Principal business activities	Capital contribution rate	The proportion of voting rights	The rate of benefits
- Golden City Investment Joint Stock Company	- No.90 Nguyen Thai Hoc, Quarter 4, Ward 3, Tay Ninh City, Tay Ninh Province	Trading in real estates	98.04%	98.04%	98.04%

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

Joint-ventures and associates

Company name	Address	Principal business activities	Capital contribution rate	The proportion of voting rights	The rate of benefits
– Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd	– No.46, Thoai Ngoc Hau Street, Vinh Hoa Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Trading in real estates	40.00%	40.00%	40.00%
– Hoang Quan Can Tho Investment – Real Estate JSC	– No.27-28, Vo Nguyen Giap Street, Phu Thu Ward, Cai Rang District, Can Tho City, Vietnam	Trading in real estates	39.00%	39.00%	39.00%

Dependent units have no legal status and perform dependent accounting

Dependent units	Address
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.353, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.99 Provincial Road 25B, Thanh My Loi Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.55C, Cay Keo Street, Tam Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	T6 Vo Dinh Building, TA 14, Thoi An Ward, District 12, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.286, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.47C/2 Hamlet 3, An Phu Tay Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.339, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Vocational Training Center	No.270, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Exchange Center	No.272, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Hoc Mon Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Exchange Center	No.15E My Hoa 4 Hamlet, Xuan Thoi Thuong Commune, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.159A, Phan Dang Luu Street, Long Huong Ward, Ba Ria – Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau Province
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	C15 - 16 Nam Hiep Thanh Residential Area, Truong Chinh Street, Phu My Town, Tan Thanh District, Ba Ria –Vung Tau Province
Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.219A Ngo Quyen, Ward Tan An, Buon Ma Thuot City, Dak Lak Province, Viet Nam

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

Dependent units

Branch of Hoang Quan Consulting
– Trading – Service Real Estate Corporation

Address

Lot A2, 19-20 Binh Minh service - residential area for experts and employees, My Loi Hamlet, My Hoa Commune, Binh Minh District, Vinh Long Province

Tay Ninh Branch, Hoang Quan Consulting
Trading – Service Real Estate Corporation

No.90, Nguyen Thai Hoc Street, Ward 3, Tay Ninh City, Tay Ninh Province, Vietnam

Tien Giang Branch, Hoang Quan Consulting
– Trading – Service Real Estate Corporation

Ground floor of HQC Tan Huong social housing, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Chau Thanh District, Tien Giang Province, Vietnam

Tra Vinh Branch, Hoang Quan Consulting
– Trading – Service Real Estate Corporation

No.50, Chu Van An Street, Long Binh Hamlet, Ward 4, Tra Vinh City, Tra Vinh Province, Vietnam

Nha Trang Branch, Hoang Quan Consulting
– Trading – Service Real Estate Corporation

No.46, Thoai Ngoc Hau Street, Vinh Hoa Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam

1.6 Statement of comparative presentation of information in the consolidated financial statements

The figures in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 cannot be compared with the previous year, because this is the first year the Parent Company prepares the Consolidated Financial Statements and the figures as of 01 January 2024 are the figures of the Parent Company's Separate Financial Statements.

1.7 Employees

As at 31 December 2024, the Group's has 128 people.

2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY**2.1 Financial year**

The financial year of the Group's from January 01 to December 31 annually.

2.2 Accounting currency

The Group maintains its accounting records in VND due to the revenues and expenditures are made primarily by Vietnam Dong ("VND").

3. ACCOUNTING STANDARDS AND APPLICATION**3.1 Accounting Standards and application**

The Group applies Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting regimes for enterprises issued under Circular No.200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 and Circular No.202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance on guidance on methods of preparing and presenting consolidated financial statements.

3.2 Comply with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System

The Board of General Directors is ensures that it has complied with the requirements of accounting standards, the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 and Circular No.202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance on guidance on the method of preparing and presenting consolidated financial statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 Basis of preparation the consolidated financial statements

The consolidated financial statements are prepared on the accrual basis (except for information relating to cash flows).

4.2 Basis of preparation the consolidated financial statements

The consolidated financial statements include the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries for the financial year from 01 March 2024 to 31 December 2024.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, which is the date the Group takes control of the subsidiary, and continue to be consolidated until the date the Group ceases to control the subsidiary.

The financial statements of the Parent Company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same financial period and have consistent accounting policies applied.

In case of necessity, the subsidiary's financial statements are adjusted so that the accounting policies applied at the Parent Company and the subsidiary are the same.

The balance of accounts on the balance sheet between companies in the same Group, income and expenses, and unrealized internal profits or losses arising from these transactions are completely eliminated.

Non-controlling shareholder interests

Non-controlling interest in the net assets of the consolidated subsidiary is determined as an entry in the equity portion of the consolidated balance sheet. Non-controlling interests include the amount of non-controlling interests at the date of the original business combination and the non-controlling interest's share in the change in total equity since from the date of the business combination. Loss incurred in a subsidiary must be allocated proportional to the non-controlling shareholder's share, even if such loss is greater than the non-controlling shareholder's share of the Group net assets subsidiary.

Business Combinations and Goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is the fair value, at the date of exchange, of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer, in exchange for control of the acquiree and, in addition, any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values at the date of the business combination.

Goodwill arising in a business combination is initially measured at cost, being the excess of the cost of the business combination over the acquirer's interest in the fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities recognised. If the cost of the business combination is less than the fair value of the net assets of the acquiree, the difference is recognised in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less cumulative amortisation. Goodwill is amortised on a straight-line basis over its estimated useful life of ten (10) years.

Invest in associated companies

An associate is an entity in which the Group has significant influence but is not a subsidiary of the Group. Significant influence is the right to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not to control those policies.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

The results of operations, assets and liabilities of associates are consolidated in the financial statements using the equity method. Investments in associates are initially recognised at cost in the balance sheet and adjusted thereafter for changes in the Group's share of the net assets of the associates. If the Group's share of the losses of an associate is greater than or equal to the carrying amount of the investment, the Group is not required to continue to recognise further losses in the consolidated financial statements. In this case, the value of the investment presented in the consolidated financial statements is zero (0). If the associate subsequently makes a profit, the Group recognises its share of the profit only after it has recovered the net loss not previously recognised.

4.3 Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, cash in banks (demand deposits) and cash in transit. Cash equivalents are short-term highly liquid investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

4.4 Financial investments

Held to maturity investments

Investments are classified as held to maturity when the Group has the intent and to be ability to hold to maturity. Held to maturity investments of the Group are term deposits for the purpose of earning profits periodically.

Held to maturity investments are initially recognized at cost including purchase price and the expenses related to the purchase of the investments. After initial recognition, these investments are recorded at their recoverable value. Interest income from held to maturity investments after the acquisition date is recognized in income statement on an estimate's basis. Income before the Group owns is deducted into the cost at acquisition.

When there is evidence surely about a part or all of the investment may be not recoverable and having damage can be measured reliably, the loss is recognized in financial expenses in the year and reduced direct investment values.

Loan receivables

Loan receivables are determined at cost less provision for doubtful debts. Provisions for doubtful debts of loans are stated based on the occurred estimated losses.

Investments in equity of other companies

Investments in equity of other companies include investments which the Company has no control, co-control or significant influence on the investee.

Investments in equity of other companies are initially recorded at cost, including purchase price or capital contributions plus the costs directly related to investment. Dividends and profits from previous periods of the investments before being purchased are accounted for the decrease in value of the investments. Dividends and profits of the following period are after being purchased is recognized in revenue. Dividends which received by shares are only followed up by the number of shares increases without recognizing the value of shares.

Provision for diminution in value of investments in equity of other companies is appropriated as follows:

- For investments in listed shares or the fair value of the investments is determined reliably, the provision is based on the market value of shares.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

- For investments have not determined the fair value at the time of reporting, the provision are made based on the loss of the investment at the rate equal to the difference between actual capital companies in other company and the equity ratio multiplied with the Company's capital contribution to the total actual capital contributions of all parties in other investee enterprise.

Increase or decrease in provision for diminution in value of long-term investments have recorded at the closing date, and is recognized in the financial expenses.

4.5 Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according the following principles:

- Trade receivables reflect the nature of the receivables arising from commercial transactions with purchase - sale between the Group and an independent purchaser, including receivables from export sales entrusted to other units.
- Other receivables reflect the nature of the receivables arising from non-commercial transactions, and to be related to the purchase – sale transactions.

The provision for doubtful debts is made for amounts past due and amounts or for which there is strong evidence that they will not be collected, Increases/ (decreases) in the obligatory allowance for doubtful debts as of the balance sheet date are recorded into "General and administration expenses".

4.6 Inventories

Inventories are presented at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventories is determined as follows:

- Materials and goods: comprising all costs of purchase and related expenses directly incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
- Work-in-progress: including project implementation costs.
- Real estate finished goods: including the cost of land use rights, the direct costs and the general costs incurred during the construction of real estate.

Net realizable value represents the estimated selling price of inventory during the normal production and business minus the estimated costs to completion and the estimated costs necessary to consume them.

Cost is determined on a weighted average method and the perpetual method is used to record inventories.

Provision for impairment of inventories is made for each inventory with the cost greater than the net value realizable. For service in progress, the provision for impairment is calculated for each type of service has a separate price. Increase or decrease in the balance of provision for impairment of inventories should be set aside at the fiscal year end and is recognized in cost of goods sold.

4.7 Prepaid expenses

Prepaid expenses are used to record expenses actually incurred but they are related to operation output of many accounting periods. Prepaid expenses of the Group include:

Tools and equipment

The tools and equipment have been put into use and are amortized to expense under the straight-line method to time allocation in 12 months.

Cost of repairing fixed assets

One-time asset repair costs of great value are allocated to expenses using the straight-line method for no more than 03 years.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

4.8 Operating leased assets

Leases are classified as operating leases if the risks and benefits associated with ownership of assets belonging to the lessor. Lease operating expenses are reflected as expenses under the straight-line method over the lease time, regardless of the method of rental payment.

4.9 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The initial cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Expenditures for additions, improvements and renewals are capitalised on fixed assets accounts, expenditures for maintenance and repairs are charged to the income statement.

When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are removed from the balance sheet and any gain or loss resulting from their disposal is included in the income statement

Depreciation of tangible fixed assets is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of these assets, which are as follows:

	<u>Years</u>
Building and structures	20
Transportation	06 – 10
Office equipment	03

4.10 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation

The initial cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Costs relating to intangible assets incurred after initial recognition are recognized to the income statement, except for costs which are related to the specific intangible assets and increase benefits economic from these assets.

When assets are sold or retired, their cost and accumulated amortisation are removed from the balance sheet and any gain or loss from their disposal is recorded in other income or other expense in the period.

Software

The buying expenses of computer software which are not an integral part of related hardware are capitalized. Initial cost of computer software includes all the expenses paid until the date the software is put into use. Computer software is amortized in line with the straight-line method in 03 - 10 years.

4.11 Construction in progress

Construction in progress presents the cost of repairment of fixed assets, as well as the cost of unfinished construction (including interest expenses suitable for relevant accounting policies of the Company). No depreciation is made on construction in progress until the relevant assets are completed and put into use.

4.12 Accounts payable and accrued expenses

Accounts payable and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future, which related to the goods and services received. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimation for payable amount.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

The classification of liabilities is payable to suppliers, accrued expenses and other payables, which complied with the following principles:

- Trade payables reflect the nature of the payables arising from commercial transactions with purchase of goods, services, property between the Group and independent sellers, including payables when imported through trustees.
- Accrued expenses reflect the payables for goods and services received from the seller or provided with the purchaser but have not been paid until having invoices or having insufficient billing records, accounting records, and payables to employees including salary, production costs, sales must accruals.
- Other payables reflect the nature of the payables of non-commercial, not related to the purchasing, selling and providing services.

4.13 Payroll

Payrolls are allocated in income statement in accordance to basic salary and allowances which signed the labor contract.

4.14 Business Cooperation Contract

Co-controlled business

The Group recognized in the financial statements of the business cooperation contract in the form of business activities under the joint control as follows:

- Revenue from selling goods or supplying service of joint venture.
- Incurred expenses.

4.15 Capital

Owner's equity

Capital is recorded according to the amount actually invested by shareholders.

Share premium

Share premium is recorded at the difference between the issuance price and the face value upon the initial issuance, additional issuance or the difference between re-issuance price and the net book value of treasury shares. Direct expenses related to additional issuance and re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premium

Treasury stocks

When acquiring shares issued by the Parent Company, payables including expenses related to the transaction are recorded as treasury shares and are reflected as a deduction in equity. When reissued, the difference between the price of re-release and the book value of treasury shares are recorded in the item "equity premium".

4.16 Distribution of net profits

Profit after tax is distributed to shareholders after an appropriation of funds under the Charter of the Parent Company as same as the law and is approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders is considered to non-cash items in undistributed profit may affect cash flow and ability to pay dividends as profit from revaluation of assets contributed as capital, interest due to the revaluation of monetary items, the financial instruments and other non-cash items.

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders.

4.17 Revenue

Revenue from sales of service rendered

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. In case that a transaction involves the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the balance sheet date of that year. The outcome of a transaction can be measured reliably when all four (4) following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably. When contracts define that buyers are entitled to return services purchased under specific conditions, enterprises shall only record turnovers if such specific conditions no longer exist and buyers are not entitled to return provided services;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the company;
- The percentage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from sales of real estate

Sales of real estate by the Group's investors are recognized when they simultaneously satisfy all of the following conditions:

- Real estate has completed and handed over to the buyers, company has transferred the risks and rewards associated with ownership of the property to the buyer.
- The company no longer holds the management rights of real estate as the owner of real estate or real estate control.
- Revenue can be measured reliably.
- The Group has obtained or will obtain economic benefits from the sale of real estate transactions.
- Determine the costs related to real estate transactions.

In case the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Group performs the interior finishing of the real estate in accordance with the design, model and requirements of the customer under a contract of interior decoration when the revenue is recognized upon completion and handover of raw materials to customers.

Revenue from sales of land plots

Revenue from sales of land plots of the irrevocable contracts are recognized when they simultaneously satisfy all of the following conditions:

- Following the transfer of risks and rewards associated with the land use rights to the buyer.
- Revenue can be measured reliably.
- Determine the costs related to the sale ground.
- The Group has obtained or will certainly gain the economic benefits associated with the transaction platform.

Revenue from sales from construction contract

When the results of the construction contract were estimated reliably as follows:

- For construction contract that the contractors are paid according to the progress of the plan, revenues and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by the Group determined in fiscal year end.
- For construction contract that the contractors are paid according to the value of the mass execution, revenue and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by customers confirm and is reflected on the invoices made.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

The increases, decreases of volume of construction, compensation and other income are recorded only when revenue has been agreed with the customer.

When the results of a construction contract cannot be estimated reliable, present as follow:

- Revenue is recognized only equivalent to the cost of the contract incurred that reimbursement is relatively certain.
- The cost of the contract is recognized only for the costs has incurred.

The difference between the total accumulated revenue of construction contracts recorded and accumulated amounts invoiced in accordance with progress in payment are recorded as accounts receivable or payable under the progress of the construction contract.

Interest

Interest is recognized on an accrual basis, are determined on the balance of cash in bank and the actual interest rate for each period.

Dividends and profits received

Dividends and profit shared are recognized when the Group receive the notice of dividends or profit from the capital contribution. Dividends which received by shares, only follow up the number of shares increases, no recognition of the value of shares.

4.18 Borrowing costs

Borrowing costs include interest and other costs incurred directly related to the borrowings.

Borrowings costs are recognized as expenses when incurred. Where the borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of uncompleted assets requires a substantial period (over 12 months) to get ready for use or sales, borrowing costs can be capitalized. For specific loan serves the construction of fixed assets and real estate, interest is capitalized, regardless the period of construction is less than 12 months. The income arising from the temporary investment of the borrowings is deducted from the related asset.

For general loans including use for purposes of the construction or production of uncompleted assets, the capitalization of borrowing costs is determined in proportion to the cost capitalization weighted average arising for basic construction or production of that asset. The capitalization rate is calculated in proportion to the weighted average rate of borrowings outstanding during the period, except for specific borrowings serving the purpose of a specific property.

4.19 Corporate income tax

Corporate income tax ("CIT") for the year comprises current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is the tax amount is calculated on taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between accounting and tax, non-deductible expenses as well as adjusted income are not taxed and losses be transferred.

Deferred income tax

Deferred income tax is the corporate income tax will pay or will be refunded by the temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for the purpose of preparing the financial statements and the basis to calculate income tax. Deferred income tax is recognized for all temporary differences tax. Deferred tax assets are only recognized when the certainty of future get the taxable profits to use those temporary deductible differences.

The carrying amount of deferred tax assets are reconsidered at closing of the financial year and will be reversed to make sure that there is enough taxable profit to allow the benefit assets to be used fully or partly. The deferred tax assets were not previously recognized is reconsidered at closing of the financial year and is recognized when it is sure to enough taxable profit to be able to use this deferred tax assets.

Deferred tax assets and deferred income tax payable is calculated at the estimated tax rates that is applied in the asset is realized or the liability is settled in accordance with the tax rates in effect at closing fiscal year. Deferred income tax is recognized in the income statement and record directly to equity when the tax relates to items directly to equity.

Deferred tax assets and deferred income tax payables are off set as follows:

- The company has a legal right to offset between current income tax assets and current income taxes payable; and
- Deferred tax assets and deferred income tax payables are related to corporate income tax is administered by the same tax authority;
 - For the same taxable company; or
 - The Group intends to pay current income taxes and deferred tax assets on the basis of net assets or recovered asset at the same with the payment of liabilities for each of periods in future when the materiality of deferred income tax or deferred tax assets to be paid or recovered.

Tax settlement of the Parent Company and its subsidiaries will be assessed by the Tax Department. Due to the application of laws and regulations on taxes for different incurred transactions which can be explained in many different ways, tax payable presented in the financial statements can be immediately changed according to the decision of the tax authorities.

4.20 Segment reporting

Segment by business area is a separately identifiable part that is engaged in the production or provision of products or services and has risks and returns that are different from those of other business segments.

Segment by geographical area is a separately identifiable part that is engaged in the production or providing of products or services within a particular economic environment and has economic risks and rewards different from business segments in other economic environments.

4.21 Instrument

Financial assets

The classification of financial assets depends on the nature and purpose of the financial assets and is determined at the time of initial recognition. Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, investments, customer receivables, other receivables and other assets.

At the time of initial recognition, financial assets are determined at cost plus any costs directly acquisition, issuance of such financial assets.

Financial liabilities

The classification of financial liabilities depends on the nature and purpose of the financial liabilities and is determined at the time of initial recognition. Financial liabilities of the Group include payable to suppliers, loans and borrowings, accrued expenses and other payables.

At the time of initial recognition, financial liabilities are determined at cost plus costs directly issuance of such financial liabilities.

Amortization is determined by the initial recognition of financial liabilities less the principal reimbursement, plus or minus cumulative distributions calculated using the effective interest method of the difference between the initial recognition value and the amount due, minus any deductions (directly or through the use of a reserve account) due to impairment or irrecoverable loss.

Actual interest rate method is the method of calculating the distribution of one or a group of financial liabilities and the distribution of interest income or interest expense in the relevant year.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

The effective interest rate is the discount rate of estimated cash flows that will be paid or received in the future throughout the expected life of the financial instrument or, if necessary, back to the present carrying amount.

Equity instrument

Equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities.

Clearing financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset from each other and the net amount presented in the Balance Sheet if and only if the Group:

- Have a legal right to set off the recognized value; and
- There is an intention to settle on a net basis or realize the asset and settle the liability simultaneously.

4.22 Related parties

Parties are considered to be related if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other parties/ another party in making financial and operating decisions. Parties are also considered to be related if they are subject to common control or common significant influence.

In consider related party relationships, the nature of the relationship is paid more attention than the legal form.

The following parties are known as the Group's related parties:

Parties	Relationship
Golden City Investment JSC	Subsidiary (from 06/03/2024)
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd	Associate
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	Associate
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	The same key members
Nam Quan Investment JSC	The same key members
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	The same key members
Hoang Quan Law Co., Ltd	The same key members
Victoria Real Property Management Co., Ltd	The same key members
Victoria Service Property Management Co., Ltd	The same key members
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd (Converted from Victoria Land Group Co., Ltd)	The same key members
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	The same key members
Hoang Quan Group Co., Ltd	The same key members
Viet Architecture Corporation	The same key members
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	The same key members
Indochina Land Group Co., Ltd	The same key members
Truong Gia Production Trading Co., Ltd	The same key members
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	The same key members
Thien Phat Construction Investment Co., Ltd	The same key members
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	The same key members
Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd	The same key members
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	The same key members
Simon Land Investment Co., Ltd	The same key members
Vietmed Medical JSC	The same key members
Hoang Quan Appraisal Co., Ltd	The same key members
Binh Minh Port JSC	The same key members
Simon Investment JSC	The same key members

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

Parties	Relationship
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd	The same key members
Phuc Sinh Investment JSC	The same key members
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd	The same key members
CPG Real Estate Investment Management JSC	The same key members
Hung Cuong Phan Thiet Trading Production Co., Ltd	The same key members
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	The same key members
Tra Vinh Real Estate JSC	The same key members
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC	The same key members
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd	The same key members (from 14/03/2024)
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	The same key members (to 01/06/2024)
Indochina International Appraisal and Investment JSC	The same key members (to 03/01/2024)
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	The same key members (to 01/06/2024)
Viet House Investment Co., Ltd	The same key members (to 03/05/2024)
Binh Thuan Housing Construction and Trading JSC	The same key members (to 01/06/2024)
Hoang Quan Consulting – Investment JSC	The same key members (to 01/09/2024)
Tay Nam A Economic and Technical Vocational Training School	The same key members (to 01/06/2024)
Bao Son International Trade and Media Co., Ltd	The same key members (to 01/06/2024)
Member of the Board of Administrators, the Board of Supervisors and the Board of General Directors	Key management members

5. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET		
5.1 Cash and cash equivalents		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cash on hand – VND	10,343,740,553	21,472,197,417
Cash in banks – VND	31,718,426,749	6,658,144,794
	42,062,167,302	28,130,342,211
5.2 Short-term trade receivables		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trade receivables – related parties		
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	378,159,003,456	-
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	214,949,161,549	214,949,161,549
Simon Investment JSC	198,476,159,038	198,476,159,038
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	112,401,480,000	112,401,480,000
Tra Vinh Real Estate JSC	82,390,000,000	82,390,000,000
Hoang Quan Group Co., Ltd	28,117,676,959	28,067,705,569
Victoria Real Property Management Co., Ltd	26,370,109,770	279,032,603,608
Nam Quan Investment JSC	10,243,988,433	10,243,988,433
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	1,261,623,321	1,261,623,321
Indochina Investment Development Real Estate Corporation	1,150,268,956	5,385,648,456
Viet Architecture Corporation	20,590,593	-

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Mr. Truong Nguyen Hoang Quan	5,282,400,000	10,287,172,727
Ms. Truong Nguyen Song Van	907,485,918	3,128,951,478
Trade receivables – other		
Others	403,343,222,868	467,272,333,850
	1,463,073,170,861	1,412,896,828,029

5.3 Short-term advances to suppliers

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Advances to suppliers – related parties		
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	1,003,799,591,947	403,117,882,213
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	145,855,887,317	142,275,194,369
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd – Branch Tra Vinh	200,000,000	200,000,000
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	62,480,347,266	57,832,297,568
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	20,362,408,645	25,078,696,159
Viet Architecture Corporation	23,706,227,260	5,131,547,216
Indochina International Appraisal and Investment JSC	14,868,211,418	75,000,000
Hoang Quan Group Co., Ltd	5,533,007,600	5,700,901,045
Nam Quan Investment JSC	2,881,738,565	2,874,238,565
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	2,526,503,353	2,526,503,353
Indochina Land Group Co., Ltd	1,525,597,652	1,179,101,882
Hoang Quan Law Co., Ltd	1,331,643,442	1,567,943,442
Victoria Service Property Management Co., Ltd	1,298,379,185	581,345,185
CPG Real Estate Investment Management JSC	644,682,593	644,682,593
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	609,956,650	120,000,000
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	59,780,000	59,780,000
Advances to suppliers – third parties		
Others	746,445,308,382	77,766,675,379
	2,034,129,271,275	726,731,788,969

5.4 Short-term, long-term loans receivables**5.4.1 Short-term loans receivables**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Loans receivables - related parties		
Viet Architecture Corporation (1)	26,292,595,275	24,228,918,640
Victoria Real Property Management Co., Ltd (2)	17,872,839,697	32,948,629,535
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd (3)	17,197,483,371	40,195,261,709
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd (4)	14,230,624,937	10,230,624,937
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd (5)	13,983,218,865	13,778,228,865
Simon Land Investment Co., Ltd (6)	1,783,869,305	1,738,490,937
Hoang Quan Law Co., Ltd	1,710,990,000	1,710,990,000
CPG Real Estate Investment Management JSC	991,835,059	554,721,527
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (7)	385,757,537	3,357,447,920
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	79,240,000	79,240,000
Hoang Quan Group Co., Ltd	38,488,218	170,203,007,402
Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd	25,860,000	25,860,000
Hoang Quan Consulting – Investment JSC	24,695,000	24,695,000
Indochina International Appraisal and Investment JSC	15,730,000	12,730,000
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	14,175,000	14,175,000
Simon Land Investment Co., Ltd	7,500,000	-

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Vietmed Medical JSC	2,570,000	2,570,000
Mr. Nguyen Van Thai	484,600,000	-
Mr. Nguyen Thanh Van	408,265,000	-
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	-	24,839,000,000
Nam Quan Investment JSC	-	23,278,940,143
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	-	14,355,659,537
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd	-	8,325,700,000
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd	-	6,065,800,000
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-	5,480,865,909
Truong Gia Production Trading Co., Ltd	-	1,139,616,394
Nam Quan Investment JSC - HQC Supermarket	-	985,630,683
Tra Vinh Real Estate JSC	-	100,000,000
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	-	14,000,000
Loans receivables		
Others	21,183,946,897	17,268,955,820
	116,734,284,161	400,959,759,958

Details of short-term loans are as follows:

- (1) Loan to Viet Architecture Corporation. under the contract No.35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2023, term is 12 months with interest of 0%/year, and appendix No.01-35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2024, term of 12 months, interest is 0%/year.
- (2) Loan to Victoria Real Estate Management Co., Ltd. under the contract No.48/HDMT-HQ.VIC.23 dated 02 January 2024, term is 12 months, interest 0%/year.
- (3) Loan to Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd. under the contract No.03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2023, term is 12 months with interest 0%/year, and appendix No. 01-03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2024, term is 12 months with interest 0%/year.
- (4) Loan to Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd. under the contract No.26/HDMT-HQ.VPN.23 dated 02 January 2023, term is 12 months, interest is 0%/year.
- (5) Loan to Hoang Quan Nha Trang Real Estate Consulting - Trading - Services Co., Ltd. under the contract No.04/HDMT-HQ.NT/23 dated 02 January 2023, term is 12 months with interest is 0%/year.
- (6) Loan to Simon Investment JSC. under the contract No.31/HDMT-HQ.SIMON.23 dated 02 January 2023, term is 12 months with an interest of 0%/year.
- (7) Lending money to Tay Ninh Urban Development and Construction JSC. under the contract No.02/HDMT-HQ.TN.23 dated 02 January 2023, term is 12 months with interest rate of 0%/years.

5.4.2 Long-term loans receivables

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Related parties - loans receivables		
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (1)	10,000,000,000	-
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd (2)	1,393,929,401	1,393,929,401
Hoang Quan Can Tho Investment – Real Estate JSC	-	3,240,064,000
Indochina Land Group Co., Ltd	-	203,000,000
Third parties - others	203,210,000	-
	11,597,139,401	4,836,993,401

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

- (1) Hoang Quan MeKong Consulting - Trading – Service Real Estate Joint Stock Company under contract No.10/HDMT/TN-HQMK.2023 dated 13 October 2023 and appendix 01 dated 02 January 2024, contract term until 31 December 2025, interest rate 12%/year.
- (2) The loan to Hoang Quan Education Investment Co., Ltd, under the contract No. 02/2022/HDMT-HQC dated 02 August 2022 with the term from 02 August 2022 to 02 August 2025.

5.5 Other short-term, long-term receivables**5.5.1 Other short-term receivables**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Related parties				
Hoang Quan MeKong Consulting Trading Service Real Estate JSC (1)	259,019,300,000	-	-	-
Indochina Real Estate Development Investment Coporation (2)	200,000,000,000	-	-	-
Hoang Quan Can Tho Consulting Trading Service Real Estate JSC (3)	179,500,000,000	-	-	-
Indochina Real Estate Development Investment Coporation (4)	84,345,410,450	-	84,345,410,450	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd – <i>investment cooperation</i>	38,059,514,335	-	38,059,514,335	-
Hoang Quan MeKong Consulting Trading Service Real Estate JSC - Profits from business cooperation(5)	548,975,455,987	-	-	-
– Loan interest	15,490,036,410	-	-	-
– interest on borrowed	1,463,013,699	-	-	-
Mr. Nguyen Thanh Hoai – advance	695,919,821	-	695,919,821	-
Mr. Truong Duc Hieu – advance	319,155,459	-	319,155,459	-
Mr. Truong Nguyen Song Van – advance	443,084,553	-	288,084,553	-
Hoang Quan Group Co., Ltd – Interest receivable	111,330,758	-	4,449,863,015	-
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC – Transfer of project investment	-	-	13,409,315,193	-
Other organizations and individuals				
Ms. Nguyen Thi Nhu Hien (6) – <i>Transferring of capital contribution</i>	145,000,000,000	-	145,000,000,000	-
Ms. Nguyen Tran Diem Trang (7) – <i>Transferring of capital contribution</i>	123,997,965,970	-	123,997,965,970	-
Green Sunflower Services Consulting Joint Stock Company – Business cooperation (8)	25,000,000,000	-	-	-
Mortgages, deposits	7,824,106,000	-	7,824,106,000	-
Advances	16,213,163,643	(3,890,294,729)	14,858,630,527	(2,311,841,408)
Other short-term receivables	20,003,072,492	(509,944,310)	15,349,530,048	(509,944,310)
	1,666,460,529,577	(4,400,239,039)	448,597,495,371	(2,821,785,718)

- (1) The Group cooperates with Hoang Quan MeKong Consulting - Trading – Services Real Estate JSC under the following 2 contracts:

- The Parent Company contributes capital under the cooperation contract No. 213/HQMK.HQ-HDHT dated 01 June 2015, for a term of 10 years, with Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC to implement the social housing construction project of Binh Minh Industrial Park in My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province. Profit

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

sharing at the end of the fiscal year, after completing obligations to the State, the two parties will agree to divide according to the capital contribution ratio or retain to continue implementing the project. Currently, the project is in the stage of completing infrastructure.

- Contribute capital for business cooperation under contract No. 1209/2023/HDHTKD/TPV-HQMK dated 12 September 2023, cooperation term of 24 months. Purpose of using the money to do business in registered business lines and other functions not prohibited by law. The Group's contributed value as of 30 June 2024 is VND 552,624,349,722. Profits are divided according to the agreement of the parties but not less than 10.5%/year.
- (2) The Parent Company contributes capital to Dong Duong Real Estate Investment and Development JSC. Contract No. 01/2014/HDHTDT-HQDD dated 22 September 2014, to implement the Royal Tower building project in the Ward Tan Phu, District 7, Ho Chi Minh City with a term of 10 years, fixed interest rate of 12%/year, currently the project has been completed and put into use in 2024.
- (3) The Parent Company contributes capital under the Cooperation Contract with Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC to carry out the following projects: Truong Thanh Residential area project (7 ha) and social housing area (10.74 ha) in Can Tho City; University of the Mekong Delta Project; 44 houses in Block 11A in the new urban area south of Can Tho River, Cai Rang District, Can Tho City. Divide profits at the end of the fiscal year, after completing obligations to the state, the two parties will agree to divide according to the ratio of capital contribution or retain it to continue implementing the project. Currently the project is in progress deployment and construction phase.
- (4) This is the loan amount to compensate for land use rights of Indochina Real Estate Development Investment Corporation according to loan contract No.37/HDMT-HQ.DD.23 signed on 02 January 2023 and extension appendix No.01-37/HDMT-HQ.DD.23 signed on 02 January 2024, term of 12 months (from 02 January 2024).
- (5) This is the amount of money for business cooperation under contract No. 1209/2023/HDHTKD/TPV-HQMK dated 12 September 2023, cooperation term of 24 months. The purpose of using the money is to do business in registered business lines and other functions not prohibited by law. Profits are divided according to the agreement of the parties but not less than 10.5%/year.
- (6) Other receivables of Ms. Nguyen Thi Nhu Hien regarding advances to repurchase shares at Victoria Real Estate Management Co., Ltd. After that, the Company did not continue to buy this share and made liquidation record No. 01/2021/BBTL dated 31 December 2021. According to this liquidation record, the seller (Ms. Nguyen Thi Nhu Hien) must return the amount received from Hoang Quan Real Estate Consulting - Trading JSC, which is VND 145,000,000,000, within a period of VND 145,000,000,000, from the date of signing the liquidation record is until the end of the third quarter 2022. The two parties have agreed to extend the payment deadline until 02 January 2025.
- (7) Other receivables of Ms. Nguyen Tran Diem Trang regarding advances to repurchase shares at Victoria Real Estate Management Co., Ltd. After that, the Company did not continue to buy this share and made liquidation record No. 02/2021/BBTL dated 31 December 2021. According to this liquidation record, the seller (Ms. Nguyen Tran Diem Trang) must return the amount received from Hoang Quan Trading and Services Consulting JSC, which is VND 123,997,965,970, within the time limit from the dated of signing the record liquidation agreement until the end of the third quarter of 2022. The two parties have agreed to extend the payment deadline until 02 January 2025.
- (8) This is the business cooperation amount according to contract No.02/2023/HDHTKD/TPV-HDX dated 31 October 2023, cooperation term of 24 months. The purpose of using the money is to conduct business in registered business lines and other functions not prohibited by law. Profits are divided according to the agreement of the parties but not lower than 12.45%/year.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

5.5.2 Other long-term receivables

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Related parties - Contribute capital according to business cooperation				
Binh Minh Port JSC (1)	500,000,000,000	-	500,000,000,000	-
Binh Minh Trading – Production – Service JSC (1)	150,000,000,000	-	150,000,000,000	-
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC (2)	364,000,000,000	-	-	-
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	-	-	259,019,300,000	-
Hoang Quan Can Tho Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	-	-	179,500,000,000	-
Indochina Real Estate Development Investment Coporation	-	-	200,000,000,000	-
Other organizations and individuals				
Ho Chi Minh City Housing Development Fund – contribute capital according to business cooperation	36,781,365,000	-	36,781,365,000	-
Mortgages, deposits	11,076,445,000	-	10,219,646,040	-
	1,061,857,810,000	-	1,335,520,311,040	-

(1) The Parent Company contributes capital under the Co-operation Contract with Binh Minh Port JSC, to carry out projects of investment exploitation and construction of Binh Minh - Vinh Long Port; Investment projects on construction and operation of Binh Minh port (including berths, infrastructure, warehouses, and yards) at Binh Minh Industrial Park, My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province, and establish Binh Minh Trading - Production - Service JSC. On 30 August 2019 at the address of lot B5 Residential Area Binh Minh, My Loi Hamlet, My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province. Divided profits at the end of the financial year, after completing obligations to the state, the two parties will agree to divide according to the ratio of capital contribution or retain it to continue implementing the project. Currently the project is in progress construction phase, no revenue has been recorded.

(2) The Parent Company contributes capital to cooperate in business with Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC. Contract No. 01/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 05 January 2024 and No.02/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 22 January 2024. The Company uses the received cooperation amount to supplement business capital as registered in the business line and share profits from the business cooperation, for a period of 24 months (calculated for each capital contribution).

5.6 Bad debts

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost VND	Recoverable amount VND	Cost VND	Recoverabl e amount VND
Debts overdue for 3 years or more				
Advances	3,890,294,729	-	2,311,841,408	-
Loans receivables	11,526,105,192	-	8,790,975,192	-
Trade receivables	82,747,500	-	509,944,310	-
Other receivables	509,944,310	-	-	-
Advances to suppliers	27,810,199,344	-	25,272,662,995	-
Shortage of assets waiting for resolution	1,854,112,347	-	708,119,993	-
	45,673,403,422	-	37,593,543,898	-

Movements of provision for doubtful debt is as follows:

	Year 2024 VND
Opening balance	(37,593,543,898)
Provision for the year	(8,079,859,524)
Closing balance	(45,673,403,422)

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

5.7 Shortage of assets waiting for resolution

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Nguyen Thien Vu – the proceeds from the HQC Plaza project	621,983,192	(621,983,192)	621,983,192	(621,983,192)
The proceeds didn't collect from exchanges are ceased	86,136,801	(86,136,801)	86,136,801	(86,136,801)
Advance payments	1,145,992,354	(1,145,992,354)	-	-
	1,854,112,347	(1,854,112,347)	708,119,993	(708,119,993)

5.8 Inventories

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Work in progress (1)	1,223,730,891,843	-	418,949,981,320	-
Real estate goods (2)	123,729,851,187	-	171,860,701,376	-
Goods	2,467,272	-	-	-
	1,347,463,210,302	-	590,810,682,696	-

Details of inventory as at 31 December 2024 are as follows:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
1. Work in progress		
Construction expenses	740,710,834,323	-
Loan interest expenses	98,080,638,337	-
Marketing, brokerage expenses	23,238,296,868	-
Infrastructure, management, and monitoring cost	20,732,565,853	-
Other	25,102,351,253	-
Project		
Hoang Quan Plaza Apartment (*)	146,145,928,760	144,236,595,067
HQC Tan Huong Project	59,230,496,081	23,550,687,211
Hoc Mon high-rise shopping center & public area project	37,201,877,443	40,613,653,546
HQC Ho Hoc Lam Project	17,823,359,118	17,823,359,118
Chau Pha Ba Ria Vung Tau Project	13,150,313,973	13,150,313,973
Residential Area at Phu Huu Ward, Dist. 9	9,537,087,189	19,816,947,280
Project 198 ha - Binh Thuan (065G)	8,195,158,604	8,195,158,604
Family A Area Project	8,085,503,943	8,085,503,943
Residential Area, Phu Loi Ward, Dist. 7 - Hai Thanh	2,605,199,818	1,694,105,407
Ba Ria - Vung Tau Project	2,447,562,852	2,447,562,852
Tra Vinh social housing Project	2,169,648,739	47,156,056,876
Binh Trung Dong Project	1,486,909,091	6,478,238,384
HQC Nha Trang project	1,408,704,707	1,265,665,791
Tam Binh Project	1,305,469,283	265,469,283
Phu Thuan Project	1,174,545,455	2,673,454,545
Cheery 2 Project	1,135,278,083	1,135,278,083
Gia Hoa Project	1,071,654,547	7,349,021,550
Vung Tau Villa	859,614,334	859,614,334
Duong Dinh Hoi Residential Area	783,301,189	796,745,455
HQC Tay Ninh Project	48,592,000	48,592,000
Binh Trung Dong land Project	-	48,639,243,771
Thanh My Loi Dist.2 - Hiep Luc (Cheery 1)	-	7,063,859,745
Binh Minh - Vinh Long Urban Area Project	-	4,486,140,895
Management Board of Education - MeKong Delta (Can Tho International University)	-	2,710,027,186
Binh Tan Project	-	2,593,342,000

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

	31/12/2024	01/01/2024		
	VND	VND		
Saigon Res - Residential Area, Ward 7, Dist. 8	-	2,387,272,727		
Tuyet Anh Binh My Residential Area	-	1,211,111,111		
Residential Area, Binh Trung Dong Ward, Dist. 2	-	1,136,727,273		
An Phu Tay - Binh Chanh District	-	431,646,089		
Hoc Mon Building	-	250,826,817		
TTCT-HC Tra Vinh Project	-	119,774,818		
Long An Project	-	101,306,350		
Binh Thuan Social Housing	-	100,000,000		
Hiep Thanh Project, District 12	-	76,679,236		
	1,223,730,891,843	418,949,981,320		
Real estate goods				
Cheery Project	77,745,700,286	-		
Phu Huu Ward Residential Area, Thu Duc City - Green City	3,948,000,000	3,948,000,000		
Phu Loi Ward Residential Area, District 7 - Hai Thanh	3,019,302,192	3,019,302,192		
Binh Minh New Urban Area - MeKong	-	55,017,050,771		
Binh Minh Residential Area Construction Project	28,405,607,323	91,609,589,232		
Phu Huu Ward Residential Area, Thu Duc City - MeKong	10,611,241,386	6,763,241,386		
Other real estate goods	-	11,503,517,795		
	123,729,851,187	171,860,701,376		
5.9 Prepaid expenses				
5.9.1 Short-term prepaid expenses				
	31/12/2024	01/01/2024		
	VND	VND		
Commission of projects	-	135,321,892		
Tools and supplies	-	18,565,331		
Other expenses	-	36,474,560		
	-	190,361,783		
5.9.2 Long-term prepaid expenses				
	31/12/2024	01/01/2024		
	VND	VND		
Construction Costs	577,988,644	-		
Tools and supplies	158,548,515	193,312,206		
Office rental expenses	1,732,500,000	-		
	2,469,037,159	193,312,206		
5.10 Increase/ (Decrease) of tangible fixed assets				
	Buildings, Structures	Transportation	Office equipment	Total
	VND	VND	VND	VND
Cost				
As at 01/01/2024	3,370,551,063	16,450,666,958	1,528,918,216	21,350,136,237
Liquidation in year	-	(3,385,300,000)	-	(3,385,300,000)
As at 31/12/2024	3,370,551,063	13,065,366,958	1,528,918,216	17,964,836,237
Accumulated depreciation				
As at 01/01/2024	1,727,407,326	15,998,414,847	1,454,047,788	19,179,869,961
Depreciation in year	168,527,544	320,052,279	31,761,052	520,340,875
Liquidation in year	-	(3,385,300,000)	-	(3,385,300,000)
As at 31/12/2024	1,895,934,870	12,933,167,126	1,485,808,840	16,314,910,836
Net book value				
As at 01/01/2024	1,643,143,737	452,252,111	74,870,428	2,170,266,276
As at 31/12/2024	1,474,616,193	132,199,832	43,109,376	1,649,925,401

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

As at 31 December 2024, cost of fixed tangible assets which are fully depreciated but still in use is VND 13,817,348,601 (as at 31 December 2023: VND 15,810,757,783).

5.11 Intangible fixed assets

	Accounting software VND	Total VND
Cost		
As at 01/01/2024	1,468,463,000	1,468,463,000
As at 31/12/2024	1,468,463,000	1,468,463,000
Accumulated depreciation		
As at 01/01/2024	1,049,482,725	1,049,482,725
Depreciation in year	129,795,996	129,795,996
As at 31/12/2024	1,179,278,721	1,179,278,721
Net book value		
As at 01/01/2024	418,980,275	418,980,275
As at 31/12/2024	289,184,279	289,184,279

5.12 Construction in progress

	01/01/2024 VND	Increase in year VND	31/12/2024 VND
Expenses for completion of the office in Branch Can Tho	160,260,067	-	160,260,067
Installation expenses office elevator at 286 - 288 Huynh Van Banh	851,851,852	-	851,851,852
KPIs performance management system	-	539,440,000	539,440,000
	1,012,111,919	539,440,000	1,551,551,919

5.13 Long-term financial investments

The Group's financial investments include investments in associates and investments in other entities.

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Investments in associates (1)	2,345,283,621,339	2,368,000,000,000
Other long-term investments (2)	3,188,880,000	3,188,880,000
Provisions for long-term financial investments	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
	2,346,363,621,339	2,369,080,000,000

(1) Investment in associates:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost VND	Equity Method Value VND	Cost VND	Provision VND
Hoang Quan Nha Trang Consulting Trading Service Real Estate Co., Ltd	48,000,000,000	20,536,628,390	48,000,000,000	-
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	2,320,000,000,000	2,324,746,992,949	2,320,000,000,000	-
	2,368,000,000,000	2,345,283,621,339	2,368,000,000,000	-

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

- The Group has invested in Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC, with the value of VND 2,320,000,000,000 equivalent to 39% of the charter capital.
- The Group has invested VND 48,000,000,000 equivalent to 40% of charter capital in Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd.

(*) In the value of the investment in Hoang Quan Can Tho Real Estate Investment Joint Stock Company under the equity method as of 31 December 2024, there is VND 1,899,753,356,279 as the value of goodwill. The Company is not allowed to gradually amortize this goodwill until the date of becoming a subsidiary.

The operations of associates

Associates are operating normally, with no major changes compared to the previous year.

(2) Other long-term investments

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Viet Nam Young Entrepreneurs Investment Corporation	2,108,880,000	(2,108,880,000)	2,108,880,000	(2,108,880,000)
KIS Vietnam Securities Corporation	1,080,000,000	-	1,080,000,000	-
	3,188,880,000	(2,108,880,000)	3,188,880,000	(2,108,880,000)

- The Group has invested in Viet Nam Young Entrepreneurs Investment Corporation which ceased operating in the period, making provision 100% for this investment.
- The Group has invested in KIS Vietnam Securities Corporation with a value of VND 1,080,000,000.

Provision for investments in other entities

Movements in provision for investments in other entities are as follow:

	Year 2024 VND
At beginning balance	(2,108,880,000)
Provision/(reversal) during the year	-
At closing balance	(2,108,880,000)

5.14 Short-term trade payables

5.14.1 Short-term accounts payable to suppliers

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount VND	Amount within repayment capacity VND	Amount VND	Amount within repayment capacity VND
Related parties				
Binh Minh Port JSC	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885
Victoria Real Property Management Co., Ltd	42,443,510,217	42,443,510,217	102,407,538,975	102,407,538,975
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	14,298,737,000	14,298,737,000	14,298,737,000	14,298,737,000
Hoang Quan Group Co., Ltd	3,922,693,874	3,922,693,874	-	-

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Victoria Service Property Management Co., Ltd	1,345,224,236	1,345,224,236	2,019,508,641	2,019,508,641
Nam Quan Investment JSC	1,065,679,897	1,065,679,897	1,065,679,897	1,065,679,897
Viet Architecture Corporation – Branch Can Tho	686,640,000	686,640,000	686,640,000	686,640,000
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	368,529,284	368,529,284	-	-
Nam Quan Investment JSC – HQC Supermarket	160,198,500	160,198,500	160,198,500	160,198,500
Mr. Truong Anh Tuan	17,594,954,469	17,594,954,469	17,594,954,469	17,594,954,469
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong	12,344,346,604	12,344,346,604	8,716,239,124	8,716,239,124
Binh Thuan Housing Construction and Trading JSC	-	-	4,107,961,750	4,107,961,750
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	-	-	50,000,000	50,000,000
Other suppliers				
Others	37,939,754,764	37,939,754,764	27,599,664,881	27,599,664,881
	178,248,426,730	178,248,426,730	224,785,281,122	224,785,281,122

5.14.2 Overdue debts

The Group has no unpaid overdue debt.

5.15 Short-term advance from customers

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Related parties		
Hoang Quan MeKong Consulting Trading Service Real Estate JSC (*)	272,326,335,918	272,326,335,918
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	3,419,362,003	3,419,362,003
Hoang Quan Law Co., Ltd	300,000,000	300,000,000
Mr. Nguyen Van Thai	877,828,143	-
Mr. Nguyen Thanh Van	770,030,994	-
Ms. Truong Nguyen Song Van	-	774,900,000
Other customers		
Mr. Vu Trong Dac	31,907,040,000	-
Ms. Dang Thi Phuong Dung	16,234,259,977	16,009,906,113
National Citizen Bank Asset Exploitation and Debt Management Company Limited (AMC)	5,009,620,926	5,009,620,926
Others	432,379,418,383	380,953,724,434
	763,223,896,344	678,793,849,394

(*) This is the prepayment of Binh Minh Industrial Park project in Vinh Long Province.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

5.16 Taxes and amounts payable/(receivable) to the State Budget

	01/01/2024		Movement in the year		31/12/2024	
	Payable VND	Receivable VND	Increase, decrease due to consolidation	Payable VND	Paid VND	Receivable VND
Value added tax on domestic goods	69,199,794,420	-	-	44,637,281,691	(43,835,897,701)	70,001,178,410
Corporate income tax	71,336,701,268	-	(82,102,944)	6,682,622,632	(69,951,726,647)	7,985,494,309
Corporate income tax advance	-	-	-	-	-	-
payment for amounts received in advance from the transfer of real estate	-	(1,724,645,356)	-	-	-	(1,724,645,356)
Personal income tax	9,858,672,000	-	6,844,767	693,183,465	(10,338,674,668)	220,025,564
Other taxes	2,461,055,564	-	-	-	-	2,461,055,564
Fees, charges and other payables	65,874,392,066	-	-	20,000,000	(5,313,893,498)	60,580,498,568
	218,730,615,318	(1,724,645,356)	(75,258,177)	52,033,087,788	(129,440,192,514)	141,248,252,415
<i>Value added tax (VAT)</i>						(1,724,645,356)

The Group paid value added tax payable under deduction method. Value added tax rate on social housing is 5%, others are 10%.

Corporate income tax (CIT)

- The Group's obliged to pay corporate income tax for taxable income at the rate of 20%
- Income from the sales, lease, and then purchase of social housing is subject to corporate income tax rate of 10%.

Corporate income tax provisionally paid for the amount received in advance from the transfer of real estates

The Group has to pay in advance the corporate income tax at the rate of 1% on the amounts received in advance from the transfer of real estate under the provisions of Circular No. 78/2014/TT-BTC dated 18 June 2014 of the Ministry Finance. The Group will settle the corporate income tax payable for those activities when real estate is handed over.

Other taxes

The Group declared and paid according to regulations.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

5.17 Short-term accrued expenses payable

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Other payables		
Project expenses	224,390,956,132	478,904,747,847
Loan interest expenses	87,117,177,883	108,531,728,880
Brokerage fees	8,939,006,368	8,939,006,368
Consulting, management, marketing, communication costs	2,467,530,541	-
Construction costs (*)	197,720,828,508	-
Other fees	404,734,000	-
	521,040,233,432	596,375,483,095

(*) This is the advance payment for the construction cost of the project "Golden City Social Housing Apartment" which has documents for acceptance, handover, and final settlement of the project, and is waiting for the construction units to issue invoices.

5.18 Other short-term, long-term payables

5.18.1 Other short-term payables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Related parties		
Hoang Quan Group Co., Ltd	175,336,848,820	-
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	133,872,282,708	149,272,641,407
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	82,663,270,451	136,769,650,574
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC - loan	40,553,796,301	57,343,789,192
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	23,689,019,437	32,014,719,437
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	19,997,197,292	-
Tra Vinh Real Estate JSC - loan	14,900,000,000	15,000,000,000
Nam Quan Investment JSC - loan	9,479,413,903	53,632,606,547
Indochina Investment Development Real Estate Corporation - loan	6,482,910,056	9,378,950,447
Truong Gia Production Trading Co., Ltd	1,447,323,354	2,586,939,748
Ms. Truong Nguyen Song Van	1,089,960,000	1,041,500,000
Tay Nam A Economic and Technical Vocational Training School	728,463,688	728,463,688
Hoang Quan Appraisal Co., Ltd	300,000,000	300,000,000
Indochina Land Group Co., Ltd	278,000,000	521,000,000
Victoria Real Property Management Co., Ltd	258,634,927	6,957,748,742
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	120,000,000	-
Mr. Truong Anh Tuan	100,000,000	-
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	-	24,800,000,000
Binh Thuan Housing Construction and Trading JSC	-	4,394,870,826
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	-	2,971,690,383
Other payables		
Hai Phat Investment JSC - business cooperation	212,256,241,875	242,256,241,875
Thu Do Investment and Trading JSC - Business cooperation	19,200,000,000	19,200,000,000
HDP Investment Construction and Trade Development JSC - Business cooperation (4)	125,000,000,000	-
- Interest payable from cooperation	15,066,780,822	-
Apartment maintenance fee payables	29,468,114,117	27,866,513,996
Trade union	1,085,526,540	1,008,034,080

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Social, health, unemployment insurance	429,258,920	7,723,274,623
Must repay personal loan	22,125,120,138	17,783,286,348
Other payables	43,623,965,960	17,103,916,772
	979,552,129,309	830,655,838,685

5.18.2 Other long-term payables

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Related parties – Borrowing (*)		
Mr. Truong Anh Tuan	218,415,946,043	284,660,636,333
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong	31,634,759,418	31,634,759,418
Mr. Hoang Minh Duc	14,089,310,000	-
Other payables		
Mr. Pham Minh Hoang - pool rental deposit	45,000,000	45,000,000
	264,185,015,461	316,340,395,751

(*) These are amounts borrowed by the Group from related members to serve production and business, with a term of 24 months, interest rate 0%.

5.18.3 Overdue debt

The Group has no unpaid overdue debt.

5.19 Short-term, long-term loans**5.19.1 Short-term loans**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Short-term loans payable to related parties				
Hoang Quan Group Co., Ltd	61,406,642,978	61,406,642,978	45,506,642,978	45,506,642,978
Short-term loans - other				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Thu Duc City Branch – East Saigon transaction office	4,998,983,155	4,998,983,155	-	-
Bank for Agriculture and Rural Development – Branch Thanh Do	-	-	3,000,000,000	3,000,000,000
Mr. Vu Trong Dac	-	-	12,381,380,000	12,381,380,000
Current portion of long-term loans	547,719,337,522	547,719,337,522	650,000,000	650,000,000
	614,124,963,655	614,124,963,655	61,538,022,978	61,538,022,978

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

Details of arising in short-term loans during the year are as follows:

	01/01/2024	Increased in year	Increase, decrease due to debt offsets and consolidation	Long-term loan due	Other Reductions/ Reclassifications	Loan amount repaid during the year	31/12/2024
	VND	VND	VND			VND	VND
Short-term loans payable to related parties							
Hoang Quan Group Co., Ltd (1)	45,506,642,978	44,000,000,000	-	-	-	(28,100,000,000)	61,406,642,978
Mr. Vu Trong Dac	12,381,380,000	-	-	-	(12,381,380,000)	-	-
Ms. Phan Le Thuy Trang	650,000,000	-	-	-	(650,000,000)	-	-
Others							
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – branch Thu Duc City – East Saigon transaction office (2)	-	9,998,983,155	-	-	-	(5,000,000,000)	4,998,983,155
Bank for Agriculture and Rural Development – branch Thanh Do	3,000,000,000	-	-	-	-	(3,000,000,000)	-
Other individuals	-	-	4,661,417,033	-	-	(4,661,417,033)	-
Long-term debt due							
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (note 5.19.2)	-	-	49,494,344,508	498,224,993,014	-	-	547,719,337,522
	61,538,022,978	53,998,983,155	54,155,761,541	(498,224,993,014)	(13,031,380,000)	(40,761,417,033)	614,124,963,655

Detail information about loans:

(1) Loan from Hoang Quan Group Co., Ltd according to loan contract No.16/HDVMT-TD-2023 dated 30 June 2023 and appendix No.01/PLHDVMT-TD-2023 dated 31 December 2023 as follows:

Loan amount: VND 45,506,642,978

Loan purpose:

Refund money according to Investment Cooperation Contract

No. 215/HDHTDT/2018/HQC-HP dated 29 May 2018

12 months (from 31/12/2023 to 31/12/2024)

12.00%/year or 0.03%/day

None

VND 45,506,642,978

As at 31/12/2024:

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

(2) Loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) under contract No. 11668/24/MN/HDTD dated 04 April 2024, with debt acknowledgment contract No. 11668/24/MN/HDTD/KUNN02 dated 11 April 2024; debt acknowledgment contract No. 11668/24/MN/HDTD/KUNN01 dated 05 April 2024:

Loan amount : VND 5,000,000,000

Loan purpose : Additional capital for salary payment for staff serving real estate business activities.

Loan term : 03 months (for according to each debt agreement)

Interest rate : 8.50%/year (interest 0%/year within 01 month from the date the debtor receives the loan disbursement from HDBank)

Collateral : All assets and income of Mr. Truong Anh Tuan according to the written guarantee commitment dated 04 April 2024.

As at 31/12/2024 : VND 4,998,983,155

5.19.2 Long-term loans

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Long-term loan from related parties				
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (1)	6,587,013,972	6,587,013,972	-	-
Ms. Phan Le Thuy Trang (2)	650,000,000	650,000,000	-	-
Long-term loan from bank				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Thu Duc City Branch – East Saigon transaction office (3)	376,817,799,357	376,817,799,357	-	-
Joint Stock Commercial Bank for City Development Ho Chi Minh City – Branch Cong Hoa (4)	1,293,754,960,039	1,293,754,960,039	-	-
Current portion of long-term loans	(547,719,337,522)	(547,719,337,522)	-	-
	1,130,090,435,846	1,130,090,435,846	-	-

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

Details of arising in short-term loans during the year are as follows:

	01/01/2024	Increased in year	Increase, decrease due to consolidation	Transfer to long-term debt due	Reclassify	Paid in year	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Related party loans							
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (1)	-	9,654,126,463	1,189,000,000	-	-	(4,256,112,491)	6,587,013,972
Ms. Phan Le Thuy Trang (2)	-	-	-	-	650,000,000	-	650,000,000
Long-term bank loan							
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Thu Duc City Branch – East Saigon transaction office (3)	-	376,817,799,357	-	-	-	-	376,817,799,357
Joint Stock Commercial Bank for City Development Ho Chi Minh City – Branch Cong Hoa (4)	-	420,858,832,418	842,567,268,145	(498,224,993,014)	-	(19,165,485,032)	746,035,622,517
	-	807,330,758,238	843,756,268,145	(498,224,993,014)	650,000,000	(23,421,597,523)	1,130,090,435,846

Information on long-term loans is as follows:

(1) Loan from Tay Ninh Urban Development & Construction JSC according to the following credit contracts:

Contract Number	: 0201/HDVMT-PTDT-TPV-2024 date 02/01/2024
Loan Amount:	: VND 15,000,000,000
Purpose of Loan	: Additional capital for the Company's business activities
Loan term	: 36 months
Interest rate	: None
Security	: None
As at 31/12/2024	: VND 6,587,013,972

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

- (2) Long-term loan to Ms. Phan Le Thuy Trang under loan contract No.01/2022/HDMT-HQC dated 01 July 2022 is detailed as follows:

Contract Number	: 0201/HDVMT-PTDT-TPV-2024 dated 02/01/2024
Loan Amount:	: VND 650,000,000
Purpose of Loan	: Serving business activities
Loan term	: 02 years (from 01 July 2022 to 31 July 2024)
Interest rate	: 3.00%/month
Security	: None
As at 31/12/2024	: VND 650,000,000

- (3) Loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) according to the following credit contracts:

- (a) According to credit contract No.1983/24/MN/HDTD dated 25 January 2024 and credit contract No. 5143/24/MN/HDTD dated 06 February 2024.

Loan amount	: VND 131,000,000,000
Loan purpose	: Contribute capital to business cooperation with Bao Linh Housing Investment – Construction - Development JSC (or as specifically stipulated in each debt agreement)
Loan term	: 24 months
Interest rate	: 11.00%/year
Collatera	: - Project mortgage contract No.4367/24MN/HDBD dated 06 February 2024 - Value of mortgaged assets: VND 216,387,253,000. - Debt claim mortgage contract No.4365/24MN/HDBD dated 06 February 2024. Remaining receivables/debt claims arising from the exploitation and consumption of products at the Project "Villa and apartment complex in Thanh My Loi Ward". - Land use rights mortgage contract No.1595/24MN/HDBD dated 25 January 2024. Value: VND 11,853,305,188. - Land use right mortgage contract No.1593/24MN/HDBD dated 25 January 2024; - Land use rights at land plots No.201-43; 201-44; 201-66; 201-75, map sheet No.112 (according to 2002 documents), Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. - Land use rights at land plot No.75-341, map sheet No.154, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. - Land use rights at land plot No.237, map sheet No.182, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. - Land use rights at land plots No.746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, map sheet No.153, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. - Land use rights at plot No.60, map sheet No.182; 190, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. - All rights arising from Business Cooperation Contract No.01/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 05 January 2024.
As at 31/12/2024	: VND 130,000,000,000

- (b) Credit contract No. 5143/24/MN/HDTD dated 06 February 2024;

Loan amount	: VND 180,000,000,000
Loan purpose	: Contribute capital for business cooperation with Bao Linh Housing Investment - Construction - Development Joint Stock Company (or specifically stipulated in each debt acknowledgment contract).
Loan term	: 24 months
Interest rate	: 12.00%/year
Collatera	: - All rights arising from Business Cooperation Contract 02/2024/HDHTKD - HDTKD/HQC-BL dated 22 January 2024 according to the property rights mortgage contract: 4362/24MN/HDBD dated 25 January 2024. - Project mortgage contract No.4367/24MN/HDBD dated 06 February 2024. - Mortgage asset value: VND 216,387,253,000

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

- Debt claim mortgage contract: 4365/24MN/HDBD dated 06 February 2024.
- As at 31/12/2024 : VND 155,000,000,000.
- (c) According to credit contract No.7080/24/MN/HDTD dated 06 February 2024:
- Loan amount : VND 243,000,000,000
- Loan purpose : Additional capital to implement the project "Social housing in Tan Huong Industrial Park" at land plot No.1356, map sheet No.01, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Chau Thanh District, Tien Giang Province. And/or are specifically stipulated in each debt agreement.
- Loan term : 48 months (04 years)
- Interest rate : 11.00%/year
- Collatera : All assets, property rights and existing and future rights and interests arising from investment, development, exploitation and consumption of products at the "Tan Huong Industrial Park Social Housing" Project at land plot No.1356, map sheet No.01, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Chau Thanh District, Tien Giang Province, according to project mortgage contract No.5891/24MN/HDBD dated 05 March 2024; Land Use Rights Mortgage Contract No.5893/24MN/HDBD dated 05 March 2024 and Mortgage Contract of assets attached to land formed in the future No.5892/24MN/HDBD dated 06 March 2024. With a total value of secured assets: VND 324,035,000,000. Commitment letter of guarantee from Mr. Truong Anh Tuan for all financial obligations this time of the credit recipient at HDBank.
- As at 31/12/2024 : VND 91,817,799,357
- (4) Long-term loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch under the following contracts:
- Contract No : 25366/23MN/HDTD dated 29/9/2023 and appendix dated 25/5/2024
- Loan amount : VND 920,000,000,000
- Loan purpose : Additional capital for implementation of the Project "Golden City social housing apartment building (Golden City)"
- Loan term : 48 months
- Interest rate : 11.00% - 11.05%/year
- Collatera : - All assets, property rights and existing and future rights and interests arising from the investment, development, exploitation and consumption of products of the project "Golden City Social Housing Apartment" at Land No.101, Map Sheet No. 14, Quarter 2, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province;
- Receivables arising from the exploitation and consumption of 224 apartments at the project "Golden City Social Housing Apartment" at Land No.101, Map Sheet No. 14, Quarter 2, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province, which have been sold/ transferred/ leased/ exchanged in any form up to the time of credit use at HDBank;
- All shares (at least 102 million shares) at Golden City Investment JSC.
- As at 31/12/2024 : VND 869,769,232,417, of which, short-term due is VND 123,733,609,900; Long - term debt is VND 746,035,622,517.
- (b) Credit contract No. 25815/23MN/HDTD dated 27/09/2023:
- Loan amount : VND 500,000,000,000
- Loan purpose : Contribute capital to business cooperation with Hoang Quan MeKong Real Estate Consulting - Trading - Services JSC.
- Loan term : 24 months
- Interest rate : 10.00%/year
- Collatera : Debts due to contribute capital to business cooperation with Hoang Quan MeKong Real Estate Consulting - Trading - Services JSC.
- As at 31/12/2024 : VND 423,985,727,622, of which, long-term due is: VND 423,985,727,622; long-term debt is: 0 VND.

5.19.3 Overdue unpaid debts

The Group has no outstanding overdue debts.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

5.20 Owners' equity

5.20.1 The table of equity fluctuation

	Owners' invested equity VND	Share premium VND	Treasury stocks VND	Development investment fund VND	Retained earnings VND	Non-controlling interest VND	Total VND
As at 01/01/2024	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,545,415,532	54,154,722,713	-	4,364,489,136,353
Increased capital during the year	1,000,000,000,000	-	-	-	-	-	-
Profit in the year	-	-	-	-	33,747,822,434	25,496,818	1,000,000,000,000
Deducting surplus equity from undistributed profits	-	-	-	-	(15,474,156)	-	33,773,319,252
Distributed fund	-	-	-	-	(36,106,363)	-	(15,474,156)
Increase, decrease due to consolidation	-	-	-	36,106,363	-	-	-
As at 31/12/2024	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,581,521,895	63,204,785,459	20,049,252,288	5,393,650,054,568
					(24,646,179,169)	20,049,252,288	(4,596,926,881)
					63,204,785,459	20,074,749,106	5,393,650,054,568

5.20.2 Details of owner's equity

According to the Enterprise Registration Certificate No.0302087938, registered for the 36th change on 15 May 2023, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, the charter capital of the Parent Company is VND 4,766,000,000,000. As at 31 December 2024, the actual capital contributed by shareholders is VND 5,766,000,000,000. The Parent Company is carrying out procedures to register for changes to the Enterprise Registration Certificate according to the actual capital contributed. Details of the capital contributed by shareholders are as follows:

Details of the capital contributed by shareholders are as follows:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Share	VND	Share	Rate
Ms. Phan Thi Thanh Nga	27,000,000	270,000,000,000	-	-
Ms. Nguyen Thi Ngoc	25,000,000	250,000,000,000	-	-
Mr. Nguyen Van Ha	-	-	17,455,200	3.66%
Others	524,600,000	5,246,000,000,000	459,144,800	96.34%
	576,600,000	5,766,000,000,000	476,600,000	100%
			4,766,000,000,000	100%

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

5.20.3 Shares

	31/12/2024	01/01/2024
Registered number of issued shares	576,600,000	476,600,000
Number of shares sold to the public	576,600,000	476,600,000
• Ordinary shares	576,600,000	476,600,000
• Preferred shares	-	-
Number of shares repurchased	(726)	(726)
• Ordinary shares	(726)	(726)
• Preferred shares	-	-
Number of shares in circulation	576,599,274	476,599,274
• Ordinary shares	576,599,274	476,599,274
• Preferred shares	-	-

Par value of shares in circulation is VND 10,000/share.

5.20.4 Profit distribution

In 2024, the Parent Company distributed 2023 profits according to Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-DHDCD dated 01 June 2024 as follows:

	VND
• Development investment funds and financial reserve funds	36,106,363
• Bonus and welfare fund	15,474,156
	51,580,519

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

6.1 Revenue from sales of service rendered

	Year 2024 VND
Gross sales of merchandise and services	
Revenue from sale of real estate	325,367,609,295
Revenue from service provision	1,281,203,130
Revenue from goods	19,017,996,000
	345,666,808,425
Less deduction	
Returned goods	(412,247,910,903)
Net sales	(66,581,102,478)

In which, revenue with related parties are as follow:

	Year 2024 VND
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading	183,992,385,762
– Service Real Estate JSC	
Victoria Real Property Management Co., Ltd	(151,674,000,000)
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	(3,850,345,000)
Mr Truong Nguyen Hoang Quan	(1,315,059,600)
Ms Truong Nguyen Song Van	(5,004,772,727)

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

In which, the Group determined that Victoria Real Estate Management Co., Ltd violated the payment terms under the sales contract No. 0112/2021/HDMBTM-TH dated 01 December 2021 and contract No.0201/2022/HDMBTM-TH dated 02 January 2022 and the attached contract appendices. Therefore, the Group has recovered the sold apartments related to these 02 contracts and at the same time recorded a decrease in sales revenue of the Tan Huong Project. The total recovery value corresponds to the revenue of VND 151,674,000,000. This decrease in revenue also causes the cost of goods sold and prepaid expenses to decrease by VND 109,032,112,902 and VND 109,032,112,902.

6.2 Cost of goods sold

	Year 2024 VND
Cost of real estate sold	
- Cost of real estate business during the year	82,540,141,211
- Cost of returned goods sold (*)	(176,456,585,759)
Cost of construction activities	19,017,427,000
	<u>(157,439,158,759)</u>

(*) See note 6.1

6.3 Financial income

	Year 2024 VND
Interest income from banks deposit, loans	1,136,052,754
Interest on sales on credit	1,303,181,361
Interest business cooperation	98,501,965,391
	<u>100,941,199,506</u>

6.4 Financial expenses

	Year 2024 VND
Interest expenses	87,736,265,769
Interest expenses for business cooperation	13,160,958,904
Loan withdrawal guarantee fee	16,700,000,000
Others	105,549,027
	<u>117,702,773,700</u>

6.5 Selling expenses

	Year 2024 VND
Staff expenses	2,478,308,310
Brokerage fees and customer support for project purchases	2,740,297,115
Others	482,132,334
	<u>5,700,737,759</u>

6.6 General and administrative expenses

	Year 2024 VND
Staff expenses	7,519,889,726
Fixed asset depreciation expense	650,136,871
Office rental expenses	6,105,333,328
Contingency expenses	7,997,112,024
Others	23,026,970,238
	<u>45,299,442,187</u>

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2024

6.7 Other income

	Year 2024 VND
Income from fines for breach of contract	11,254,187,083
Collect electricity usage fees from residents	3,662,314,788
Others	4,931,097,300
	<u>19,847,599,171</u>

6.8 Other expenses

	Year 2024 VND
Loss from fines for breach of contract	1,280,232,276
Electricity expenses	97,988,744
Tax penalty	160,274,300
Others	223,955,660
	<u>1,762,450,980</u>

6.9 Earnings per share

		Year 2024
Accounting profit after corporate income tax	VND	33,747,822,434
Adjustments to increase/(decrease) profit to determine profit attributable to shareholders owning common stock of the Parent Company	VND	(51,580,519)
Earnings per share	VND	<u>33,696,241,915</u>
Average number of common shares of the Parent Company in circulation during the year	Shares	576,599,274
Basic earnings per share	VND/ Share	<u>58</u>

7. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

7.1 Proceeds from borrowings

	Year 2024 VND
Proceeds from borrowings under normal contract	861,329,741,393
	<u>861,329,741,393</u>

7.2 Repayments of borrowings

	Year 2024 VND
Cash repayment of loans from borrowings under normal contract	64,183,014,556
	<u>64,183,014,556</u>

8. FINANCIAL INSTRUMENTS

The Group may have financial assets such as loans, trade receivables and other receivables, cash and short-term deposits that arise directly from the operations of the company, in addition, the Company has also issued convertible bonds in order to gather the financial resources to serve the investing activities. Financial liabilities of the Group mainly consist of bonds, loans, trade payables and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to gather the financial resources to serve the activities of the Group.

The Group incurs from market risk, credit risk and liquidity risk.

Operational risk management is indispensable operations for the entire business operations of the Company. The Group has developed control system to ensure balance at a reasonable level between the costs when incurred risk and risk management costs. The Board of General Directors continually monitors the risk management process to ensure the right balance between risk and risk control.

Board of General Directors considered and uniformly applied policies to manage each of these risks are summarized below:

i. Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk has four types of risk: interest rate risk, currency risk, goods price risk and another price risk, such as share price risk.

ii. Credit risk

Credit risk is the risk that one party of a financial instrument or contract not performing its obligations, resulting in financial losses. The Group has credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables account), and from its financial activities, including bank deposits, foreign exchange transactions and the other financial instruments.

Trade receivables

The Group regularly keeps track of the receivables, which is not yet collected. For big customers, the Group considered the decline in the credit quality of each customer at the reporting date.

The Group seeks the way to remained the tight control of the receivables and arranging credit control staff to minimize credit risk. On this basis and the trade receivables of the Group related to various customers, credit risk is not significantly concentrated in a certain customer.

Cash in bank

The Group mainly maintained deposit balances at well-known banks in Vietnam. Credit risk of the deposit balances at banks is managed by the treasury department of the Group's policies. The Group found that the level of concentration of credit risk on bank deposits is low. The Board of General Directors assesses that all financial assets are mature and not impaired, except for the receivables presented in Note 5.6.

iii. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulties in implementing their financial obligations due to lack of funds. Liquidity risk of the Group mainly arises from maturity mismatches of financial assets and financial liabilities.

The Group minimizes the liquidity risk by maintaining an amount of cash and cash equivalents and bank loans at a level that the board of directors believes it is sufficient to meet the Group's operations and minimize the risks due to the volatility of cash flows.

The table below summarizes the maturity of the financial liabilities of the Group based on expected payments on undiscounted basic contracts:

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

	Less than 1 year VND	Over 1 year VND	Total VND
As at 31 December 2024			
Loans and debts	614,124,963,655	1,130,090,435,846	1,744,215,399,501
Trade payables	178,248,426,730	-	178,248,426,730
Accrued expenses	521,040,233,432	-	521,040,233,432
Other payables	978,037,343,849	264,185,015,461	1,242,222,359,310
	2,291,450,967,666	1,394,275,451,307	3,685,726,418,973
As at 01 January 2024			
Loans and debts	61,538,022,978	-	61,538,022,978
Trade payables	224,785,281,122	-	224,785,281,122
Accrued expenses	596,375,483,095	-	596,375,483,095
Other payables	821,924,529,982	316,340,395,751	1,138,264,925,733
	1,704,623,317,177	316,340,395,751	2,020,963,712,928

The Group said that the level of concentration risk for the repayment is low. The Board of General Directors believed that the Group can generate sufficient funds to meet its due financial obligations.

Collateral

As of 31 December 2024

- The Group has mortgaged fixed assets to secure the loan; and (see notes – 5.8, 5.20).
- The Group holds mortgaged assets of other parties (see notes – 5.19.2).

iv. Fair value

The table below presents the carrying amount and fair value of financial instruments as disclosed in the Group's financial statements:

	Carrying amount		Fair value	
	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Financial assets				
Trade receivables	1,462,990,423,361	1,412,896,828,029	1,462,990,423,361	1,412,896,828,029
Other receivables	2,710,137,071,791	1,767,446,071,741	2,710,137,071,791	1,767,446,071,741
Short-term loan	116,805,318,370	397,005,778,167	116,805,318,370	397,005,778,167
Long-term Investment	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000
Cash and cash equivalents	42,062,167,302	28,130,342,211	42,062,167,302	28,130,342,211
	4,333,074,980,824	3,606,559,020,148	4,333,074,980,824	3,606,559,020,148
Financial liabilities				
Borrowing	1,744,215,399,501	61,538,022,978	1,744,215,399,501	61,538,022,978
Trade payables	178,248,426,730	224,785,281,122	178,248,426,730	224,785,281,122
Expenses payable	521,040,233,432	596,375,483,095	521,040,233,432	596,375,483,095
Other payables	1,242,472,669,152	1,138,264,925,733	1,242,472,669,152	1,138,264,925,733
	3,685,976,728,815	2,020,963,712,928	3,685,976,728,815	2,020,963,712,928

The fair value of financial assets and liabilities is based on the value that a financial instrument can be exchanged in an existing transaction between the parties, except when required to sell or liquidated.

The Group does not reassess its financial assets and financial liabilities at fair value as stated in Circular 210/2009/TT-BTC dated 06 November 2009 of the Ministry of Finance as well as the current regulations have not specific guidance on determining the fair value.

On 01 January 2024 and 31 December 2024, the fair value of financial assets and financial liabilities corresponds to the carrying amounts of these items. The Board of Directors believes that the fair values of these financial assets and financial liabilities do not materially differ from their carrying amounts at the balance sheet date.

9. OTHER INFORMATION

9.1 Transactions and balances with related parties

The related parties with the Group include key management members, the individuals involved with key management members and other related parties.

9.1.1 Transactions and balances with key management members, the individuals involved with key management members

The key management members include members of the Board of Management and members of the Executive Board (Board of General Directors and Board of Supervisors). Individuals associated with key management members are close members in the family of key management members.

Transactions with key management members, the individuals involved with key management members.

The Group does not generate sales and services transactions with its key management personnel and related individuals with key management personnel. Other transactions with key management personnel and related individuals with key management members are as follows:

	Year 2024 VND
Mr. Truong Anh Tuan	
Borrowing	67,705,000,000
Repayment of borrowing	133,949,690,290
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong	
Pay for office rent	1,531,892,520
Office rental	5,160,000,000
Ms. Truong Nguyen Song Van	
Borrowing	400,000,000
Repayment of borrowing	448,460,000

Liabilities to key management members and individuals related to key management members

Liabilities to key management personnel and related individuals with key management personnel are set out in Notes 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.14, 5.15 and 5.18.

Income of key management members

	Position	Year 2024 VND
Mr. Nguyen Thanh Phong	General Director	804,031,142
Ms. Yu Tran Dan Phuong	Head of the Board of Supervisor	120,000,000
Ms. Nguyen Thi Bich Thuy	Supervisor	8,943,509

9.1.2 Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group include:

Transactions arising between the Group and other related parties other are not subsidiaries and associates are as follows:

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

Related Company	Year 2024 VND
Victoria Real Property Management Co., Ltd	
Payment for construction services	159,764,514,044
Construction costs	60,842,730,052
Lending money	33,000,000
Recovering loaned money	3,900,000,000
Brokerage commission	1,121,165,579
Payment of brokerage commission	889,438,563
Nam Quan Investment JSC	
Lending	28,498,300,000
Recover the loan money	8,612,480,894
Car rental	7,500,000
Indochina Investment Development Real Estate Corporation	
Lending	1,635,174,482
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	
Lend money	658,807,798
Collect borrowed money	809,481,885
Construction costs	19,993,443,934
Business cooperation	364,000,000,000
Hoang Quan Group Co., Ltd	
Loan money	454,165,755,273
Recover the loan money	39,097,094,230
Brokerage expenses	1,086,683,249
Lending interest	962,630,138
Interest on loans	6,065,993,893
Repay loan	60,700,281,261
Borrow money	42,436,212,760
Marketing fee	2,849,199,053
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading Service Real Estate JSC	
Borrowing money	9,467,353,301
Repaying borrowed money	28,712,000
Construction costs	704,184,152
Collection due to termination of contract	7,303,374,011
Real estate sales revenue	183,992,385,762
Receive money back for business cooperation	17,072,896,664
Receive business cooperation profits	33,244,155,568
Interest receivable from business cooperation	46,852,926,314
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	
Loan interest	140,613,698
Hoang Quan Law Co., Ltd	
Service costs	365,300,000
Payment of service fees	129,000,000
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	
Lending	187,917,136
Viet Architecture Corporation	
Lending	2,063,676,635
Cost of construction	3,845,807,500
Design Consulting Fees	719,136,484
Payment in Advance for Design Consulting	738,048,932

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2024

Related Company	Year 2024 VND
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate J.S.C	
Borrowing	120,000,000
Hoang Quan Investment Consulting JSC	
Lending	3,000,000
Indochina Land Group Co., Ltd	
Repay loan	40,000,000
Payment of broker commission	720,043,774
Brokerage expenses	356,043,751
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	
Lending	20,000,000,000
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	
Lending	1,802,221,662
Construction payment	3,630,692,948
Construction expenses	3,553,598,707
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd	
Lending	204,990,000
CPG Real Estate Investment Management JSC	
Lending	437,113,532
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd	
Lending	4,000,000,000
Simon Investment JSC	
Lending	46,251,768
Received from leding	873,400
Victoria Service Property Management Co., Ltd	
Construction Costs	3,363,297
Construction Cost Payment	1,394,681,702
Brokerage Commission	44,175,554
Brokerage Commission Payment	44,175,554
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	
Repay loan	1,992,537,090
Loans	2,006,537,090
Brokerage commissions	818,037,406
Payment of broker commission	659,333,816
Tay Nam A Economic and Technical Vocational Training School	
Lending	500,000,000
Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd	
Lending	4,000,000
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd	
Lending	1,500,000,000
Mega Sky JSC	
Lending	5,400,000

Related Company	Year 2024 VND
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	
Prepayment for construction	302,283,200
Office rental costs, car rental	26,941,353
Borrow money	396,000,000
Loan recovery	9,076,126,463
Electricity expenses	1,567,120,064
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	
Revenue from goods sales	19,017,996,000

Liabilities with other related parties:

Liabilities to other related parties are set out in Notes 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.14, 5.15, 5.18 and 5.19.

9.2 Segment reporting

Segment information has been presented for reporting financial information by line of business and by geographical area. Segment reporting is mainly line of business based on the organization structure, internal management and internal financial statement system of the Group.

We do not present the segment reporting because the Board of General Directors have assessed and concluded that the Group does not have more than one division (both line of business and geographic area) to report in accordance with the Accounting Standard. The Group currently operates mainly in the line of real estate business and in the South of Vietnam.

9.3 Events subsequent to the balance sheet date

From 01 January 2025 to 28 March 2025, the Group paid taxes with a total amount paid to the State budget of VND 75,742,731,749. In addition, there have been no significant events occurring after the balance sheet date to the date of this report, which would require adjustments or disclosures to be made in the financial statements.


NGUYEN THI LIEU
Prepared by


NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant


NGUYEN THANH PHONG
General Director
Ho Chi Minh City, 31 March 2025

