

Số: 23/2025/CV-HQC
No.: 23/2025/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025
Ho Chi Minh City, 24th January, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG 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 24/01/2025, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2024 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ.

On January 24th, 2025, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Financial Statement for the Fourth Quarter of 2024 and the explanation for the difference in profit compared to the period.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/1/2025 tại đường dẫn <http://hoangquan.com.vn/> This information was published on the company's website on 24/1/2025, 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 tổng hợp Quý IV năm 2024/ The Financial Statement of Quarter IV - 2024.
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận/ The explanation for the difference in profits compared to the same period.

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN -
THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="15 Nguyễn Lương
Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh",
O=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI -
DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, OU=CÔNG TY
CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA
ỐC HOÀNG QUÂN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ
VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG
QUÂN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1-MST:
0302087938
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-01-25 02:48:36
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CP TV – TM – DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

MST: 0302087938

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
QUÝ 4 NĂM 2024**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.212.640.307.541	3.584.596.693.355
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5,1	24.998.773.420	28.130.342.211
Tiền	111		24.998.773.420	28.130.342.211
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản 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	130		2.732.484.498.191	2.952.300.448.422
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5,2	1.466.955.861.080	1.412.896.828.029
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5,3	766.884.507.799	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	108.743.860.943	400.959.759.958
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	434.782.804.298	448.597.495.371
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5,6	(45.590.655.922)	(37.593.543.898)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5,7	708.119.993	708.119.993
Hàng tồn kho	140	5,8	439.502.061.341	590.810.682.696
Hàng tồn kho	141		439.502.061.341	590.810.682.696
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		15.654.974.589	13.355.220.026
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	-	190.361.783
Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.930.329.233	11.440.212.887
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5,17	1.724.645.356	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.075.324.424.737	3.714.838.746.696
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.701.771.039.401	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	1.393.929.401	4.836.993.401
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1.700.377.110.000	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		21.350.136.237	21.350.136.237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.700.210.836)	(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	5,12	1.551.551.919	1.012.111.919
Chi phí mua sắm TSCĐ	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.551.551.919	1.012.111.919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5,13	3.369.080.000.000	2.369.080.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		1.000.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2.368.000.000.000	2.368.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng giảm giá 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		982.723.737	1.800.083.785
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	736.537.159	193.312.206
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5,14	246.186.578	1.606.771.579
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.287.964.732.278	7.299.435.440.051

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.895.357.866.876	2.934.946.303.698
Nợ ngắn hạn	310		2.267.794.362.058	2.618.605.907.947
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15.1	173.919.520.189	224.785.281.122
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	745.600.867.629	678.793.849.394
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	140.833.814.068	218.730.615.318
Phải trả người lao động	314		4.751.466.140	4.921.639.269
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	320.476.076.094	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	5.19.1	828.886.339.563	830.655.838.685
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20.1	50.505.626.133	61.538.022.978
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.21	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		627.563.504.818	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		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.19.2	250.095.705.461	316.340.395.751
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20.2	377.467.799.357	-
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 và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.392.606.865.402	4.364.489.136.353
Vốn chủ sở hữu	410	5,22	5.392.606.865.402	4.364.489.136.353
Vốn góp 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 và 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		82.236.345.399	54.154.722.713
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		54.103.142.194	48.996.670.804
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.133.203.205	5.158.051.909
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ	500		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.287.964.732.278	7.299.435.440.051



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 năm 2025

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Quý 4/2024	Quý 4/2023	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	137,109,891,610	69,850,167,041	493,393,483,663	333,181,449,798
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		82,192,942,337	5,923,439,072	412,247,910,903	57,254,550,790
Doanh thu thuần	10		54,916,949,273	63,926,727,969	81,145,572,760	275,926,899,008
Giá vốn hàng bán	11		22,279,828,765	50,370,597,758	(9,711,914,521)	200,530,258,121
Lợi nhuận gộp	20		32,637,120,508	13,556,130,211	90,857,487,281	75,396,640,887
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.2	11,556,671,148	781,497,360	42,377,525,015	21,108,057,984
Chi phí tài chính	22	6.3	19,320,347,765	1,937,328,581	61,238,409,853	16,990,676,223
Trong đó: chi phí lãi vay	23		19,311,233,969	1,885,959,051	44,432,860,826	16,203,150,006
Chi phí bán hàng	25	6.4	1,736,960,199	691,651,689	5,700,737,759	21,134,057,188
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	21,624,944,386	6,849,746,426	43,754,006,195	35,288,754,898
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,511,539,306	4,858,900,875	22,541,858,489	23,091,210,562
Thu nhập khác	31	6.6	4,945,299,634	2,510,186,223	14,905,087,032	16,744,303,196
Chi phí khác	32	6.7	221,441,350	5,427,866,287	1,655,490,717	13,293,694,602
Lợi nhuận khác	40		4,723,858,284	(2,917,680,064)	13,249,596,315	3,450,608,594
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6,235,397,590	1,941,220,811	35,791,454,804	26,541,819,156
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1,376,380,718	357,215,801	6,297,666,598	7,733,592,622
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			-	1,360,585,001	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4,859,016,872	1,584,005,010	28,133,203,205	18,808,226,534
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng giám đốc
Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		35.791.454.804	6.154.698.432
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		650.136.871	666.197.496
-	Các khoản dự phòng	03		7.997.112.024	(8.500.000)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		5.611.288.523	(1.061.496.585)
-	Chi phí lãi vay	06		44.432.860.826	4.570.261.501
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				
	trước thay đổi vốn lưu động	08		94.482.853.048	10.321.160.844
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(460.424.704.637)	(30.777.963.829)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		151.308.621.355	(19.779.758.464)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(331.019.819.307)	14.283.361.294
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(352.863.170)	201.059.909
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(62.517.891.275)	(9.186.414.413)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(69.951.726.647)	(1.102.722.601)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		14.905.087.032	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.655.490.717)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(665.225.934.318)	(36.041.277.260)
II.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(86.833.666.509)	(28.417.418.778)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		382.492.629.524	11.223.000.000
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			1.061.496.585
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		295.658.963.015	(16.132.922.193)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
III.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31			
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7,1	408.377.153.839	48.506.642.978
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7,2	-41.941.751.327	(650.000.000)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		366.435.402.512	47.856.642.978
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(3.131.568.791)	(4.317.556.475)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.130.342.211	32.447.898.686
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		24.998.773.420	28.130.342.211



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng giám đốc
Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 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
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 giữa niên độ 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”) 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 30 tháng 09 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:

- Địa chỉ : 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty 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 Công ty 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 Công ty là từ 02 đến 03 năm, tùy theo thời gian hoàn thành đối với các công trình xây dựng.

1.5 Cấu trúc của Công ty

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%

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%

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 Hóc 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
- Chi nhánh Đắc Lắc, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, Thành phố Buon Ma Thuột, Tỉnh Đắc Lắc,

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Việt Nam 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 giữa niên độ

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nhân viên của Công ty là 75 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 70 người).

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

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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

Công ty 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 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 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.

4.3 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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty 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 Công ty 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 ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 Công ty 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 Công ty 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.

4.4 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- 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.

4.5 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.

4.6 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 Công ty 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.

4.7 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.

4.8 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 Công ty 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 – 10 năm

4.9 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 Công ty 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 Công ty 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.

4.10 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 Công ty) 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.

4.11 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

4.12 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.

4.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty 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.

4.14 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 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".

4.15 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 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.

4.16 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, Công ty 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 kỳ 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 Công ty 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.

- Công ty 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 Công ty 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.
- Công ty 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 Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ 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 Công ty 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.

4.17 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.

4.18 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 hoàn 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.

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:

- + Công ty 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
 - Công ty 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 Công ty 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.

4.19 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.

4.20 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 Công ty 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 Công ty 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.

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 Công ty 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 Công ty:

- 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.

4.21 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đồng 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 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	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 XNK Rong Đông Nam Á	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	(từ ngày 14/03/2024) Thành viên chủ chốt



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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	10.339.388.513	21.472.197.417
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND	14.659.384.907	6.658.144.794
	24.998.773.420	28.130.342.211

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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 TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria	32.152.921.972	279.032.603.608
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	95.811.480.000	112.401.480.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	28.067.705.569	28.067.705.569
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	10.243.988.433	10.243.988.433
Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân	5.282.400.000	10.287.172.727
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương	1.150.268.956	5.385.648.456
Bà Trương Nguyễn Song Vân	907.485.918	3.128.951.478
Bà Phan Thị Kiều Oanh	-	47.473.655
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Nhà Bình Thuận	-	5.186.877.963
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	82.390.000.000	82.390.000.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Các khách hàng khác	418.103.662.868	462.037.982.232
	1.466.955.861.080	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 TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	142.352.288.610	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 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	8.977.354.716	5.131.547.216
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	2.881.738.565	2.874.238.565
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	5.533.007.600	5.700.901.045
Công ty Cổ phần TM – SX – DV Bình Minh	2.526.503.353	2.526.503.353
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.331.643.442	1.567.943.442
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất Động Sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	1.298.379.185	581.345.185
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	59.780.000	59.780.000
Trả trước người bán khác		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	403.799.591.947	403.117.882.213
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	57.832.297.568	57.832.297.568
Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land	1.525.597.652	1.179.101.882

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đông Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	-	120.000.000
Các nhà cung cấp khác	117.484.233.923	77.766.675.379
	766.884.507.799	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 – cho vay		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	-	170.203.007.402
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân (2)	-	23.278.940.143
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (3)	17.197.483.371	40.195.261.709
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria (4)	17.872.839.697	32.948.629.535
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (5)	-	24.839.000.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (6)	26.292.595.275	24.228.918.640
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu Thị HQC	-	985.630.683
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (8)	13.983.218.865	13.778.228.865
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh (10)	-	8.325.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đông Dương (11)	-	5.480.865.909
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	-	6.065.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (13)	1.783.869.305	1.738.490.937
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.710.990.000	1.710.990.000
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia (14)	-	1.139.616.394
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	991.835.059	574.721.527
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	79.240.000	79.240.000
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	25.860.000	25.860.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	14.175.000	14.175.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	-	14.000.000
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Các tổ chức và cá nhân khác – cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh (7)	-	14.355.659.537
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (9)	14.230.624.937	10.230.624.937
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (12)	385.757.537	3.357.447.920
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	24.695.000	24.695.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân (15)	15.730.000	12.730.000
Các tổ chức và cá nhân khác	14.132.376.897	17.248.955.820
	108.743.860.943	400.959.759.958

Chi tiết về các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

- (1) Cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 36/HĐVMT-TĐ.2023 ngày 30/06/2023, và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐVMT-TĐ-2023 ngày 31/12/2023 thời hạn 12 tháng, lãi suất là 12%/năm.
- (2) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân vay theo hợp đồng số 09/HĐMT-HQ.NQ.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số 01-09/HĐMT-HQ.NQ.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/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
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- (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 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.
- (5) Cho Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông vay theo hợp đồng số 60-HQC.HQMK/HĐMT.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số 01-45/HĐMT-HQ.MK.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng, lãi suất là 0%/năm.
- (6) 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.
- (7) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh vay tiền theo hợp đồng số 32/HĐMT.BL.23 ngày 02/02/2023, và phụ lục hợp đồng số 01 – 32/HĐMT-HQ.BL.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) Cho Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh vay tiền theo hợp đồng số 06/HĐMT-HQ.BM.23 và phụ lục ngày 02/01/2024 thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm.
- (11) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đông Dương vay tiền theo hợp đồng số 37/HĐMT-HQ.DD.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số 01-37/HĐMT-HQ.DD.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) Cho Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia vay tiền theo hợp đồng không số /HĐMT.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm.
- (15) Cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân vay tiền theo hợp đồng 29-ĐTHQ/HĐMT-HQ.BM.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số 01-29/ĐTHQ/HĐMT-HQ.BM.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm.

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 Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (1)	-	3.240.064.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân (2)	1.393.929.401	1.393.929.401
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land (3)	-	203.000.000
	1.393.929.401	4.836.993.401

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn như sau:

- (1) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ vay theo hợp đồng số 01/HĐMT-2023 ngày 14/09/2023, thời hạn 36 tháng, lãi suất 1%/tháng.
- (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.
- (3) Khoản tiền cho Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land vay theo hợp đồng số 0308-2022/HĐMT-HQC ngày 16/08/2022, thời hạn từ ngày 16/08/2022 đến ngày 16/08/2025.

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

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 Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương – đền bù quyền sử dụng đất	84.345.410.450	-	84.345.410.450	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	38.059.514.335	-	38.059.514.335	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – chuyển nhượng đầu tư dự án	-	-	13.409.315.193	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – lãi cho vay	-	-	4.449.863.015	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng	438.084.553	-	288.084.553	-
Ông Lý Quang Minh – tạm ứng	17.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Như Hiền – chuyển nhượng vốn (1)	145.000.000.000	-	145.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang – chuyển nhượng vốn (2)	123.997.965.970	-	123.997.965.970	-
Ký cược, ký quỹ	7.824.106.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	17.090.795.405	(3.898.794.729)	14.858.630.527	(2.311.841.408)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	18.009.927.585	(509.944.310)	16.364.605.328	(509.944.310)
	434.782.804.298	(4.408.739.039)	448.597.495.371	(2.821.785.718)

Chi tiết:

- 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 Công ty 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.
- 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 Công ty 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.

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

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (3)	259.019.300.000	-	259.019.300.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (4)	179.500.000.000	-	179.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương (5)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Quỹ 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	-
Công ty CP Đầu Đầu Tư - Xây Dựng - Phát Triển Nhà Bảo Linh - hợp tác kinh doanh (2)	364.000.000.000	-	-	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	11.076.445.000	-	10.219.646.040	-
	1.700.377.110.000	-	1.335.520.311.040	-

Chi tiết:

- Công ty 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. 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 xây dựng, chưa ghi nhận doanh thu.
- Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh với 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. Công ty 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).
- Công ty 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.
- Công ty 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. Công ty đang tiến hành thỏa thuận lại hợp đồng mới.
- Công ty 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.

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

5.6 Nợ xấu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	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 khác	509.944.310	-	509.944.310	-
Các khoản trả trước người bán	28.956.191.698	-	25.272.662.995	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	708.119.993	-	708.119.993	-
	45.590.655.922	-	37.593.543.898	-

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	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)
	708.119.993	(708.119.993)	708.119.993	(708.119.993)

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	315.772.210.154	-	418.949.981.320	-
Hàng hoá bất động sản	123.729.851.187	-	171.860.701.376	-
	439.502.061.341	-	590.810.682.696	-

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án HQC Nha Trang	1.314.709.652	1.265.665.791
Dự án TTTM &CC cao tầng Hóc Môn	37.201.877.443	40.613.653.546
KDC Bình Trưng Đông	-	48.639.243.771
Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)	146.145.928.760	144.236.595.067
Ban Quản lý giáo dục – ĐBSCL (ĐH quốc tế Cần Thơ)	-	2.710.027.186
Dự án Châu Pha - Bà Rịa Vũng Tàu	13.150.313.973	13.150.313.973
Dự án Phú Thuận	1.174.545.455	2.673.454.545
Dự án HQC Tân Hương	59.230.496.081	23.550.687.211
Khu dân cư P7. Quận 8, Saigon Res	-	2.387.272.727
Khu nhà ở P.Phú Lợi, Q.7 - Hai Thành	2.605.199.818	1.694.105.407
Dự án khu đô thị Bình Minh - Vĩnh Long	-	4.486.140.895
Thạnh Mỹ Lợi Quận 2 - Hiệp Lực (Cheery 1)	-	7.063.859.745
KDC Phường Phú Hữu, Quận 9	9.537.087.189	19.816.947.280
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	17.823.359.118
Dự án 198 ha - Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	8.195.158.604
Dự án Khu gia đình A	8.085.503.943	8.085.503.943
Dự án Gia Hòa	1.071.654.547	7.349.021.550

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Bình Tân	-	2.593.342.000
Dự án Bà Rịa - Vũng Tàu	2.447.562.852	2.447.562.852
Khu dân cư Tuyệt Anh Bình Mỹ	-	1.211.111.111
KDC P.Bình Trưng Đông Quận 2	-	1.136.727.273
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
Biệt thự Vũng Tàu	859.614.334	859.614.334
Khu Dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	796.745.455
An Phú Tây - H.Bình Chánh	-	431.646.089
Dự án Tam Bình	1.305.469.283	265.469.283
Dự án TTCT-HC 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 - Quận 12	-	76.679.236
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000
Dự án NOXH Trà Vinh	2.169.648.739	47.156.056.876
Tòa nhà Hóc Môn	-	250.826.817
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	1.486.909.091	6.478.238.384
Hàng hoá bất động sản		
Dự án Grandora	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 – Mêkông	-	55.017.050.771
Khu DC Bình Minh	28.405.607.323	91.609.589.232
KDC Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức – Mêkông	10.611.241.386	6.763.241.386
Hàng hoá bất động sản khác	-	11.503.517.795
	439.502.061.341	590.810.682.696

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	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	01/01/2024
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	736.537.159	193.312.206
	736.537.159	193.312.206

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

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
Tại ngày 31/12/2024	3.370.551.063	16.450.666.958	1.528.918.216	21.350.136.237
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 kỳ	168.527.544	320.052.282	31.761.049	520.340.875
Tại ngày 31/12/2024	1.895.934.870	16.318.467.129	1.485.808.837	19.700.210.836
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	132.199.829	43.109.379	1.649.925.401

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 15.845.075.965 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

	Phần 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 kỳ	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 kỳ VND	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ 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 Công ty gồm đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác.

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

Thông tin về các khoản đầu tư tài chính như sau:

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.000.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng (1)	1.000.000.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	2.368.000.000.000	-	2.368.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (2)	2.320.000.000.000	-	(*) 2.320.000.000.000	-	-	(*)
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (3)	48.000.000.000	-	(*) 48.000.000.000	-	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.188.880.000	(2.108.880.000)	3.188.880.000	(2.108.880.000)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (4)	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 (5)	1.080.000.000	-	(*) 1.080.000.000	-		(*)
Tổng cộng	3.371.188.880.000	(2.108.880.000)	2.371.188.880.000	(2.108.880.000)		

(*) Tại ngày lập báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Đầu tư vào công ty con:

- (1) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng với giá trị là 1.000.000.000.000 VND, tương đương 98,04% vốn điều lệ.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

- (2) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ với giá trị 2.320.000.000.000 VND, tương đương 39% vốn điều lệ.
 (3) Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang với giá trị 48.000.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

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

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 kỳ trước.
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:

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tại ngày đầu kỳ	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Tại ngày cuối kỳ	<u>(2.108.880.000)</u>	<u>(2.108.880.000)</u>

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tại ngày đầu kỳ	1.606.771.579	1.606.771.579
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(1.360.585.001)	-
Tại ngày cuối kỳ	<u>246.186.578</u>	<u>1.606.771.579</u>

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

5.15.1 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 TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	3.254.027.967	3.254.027.967	102.407.538.975	102.407.538.975
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 CP Đầu tư Nam Quân	1.065.679.897	1.065.679.897	1.065.679.897	1.065.679.897
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân – siêu thị HQC	160.198.500	160.198.500	160.198.500	160.198.500
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc tại Cần Thơ	686.640.000	686.640.000	686.640.000	686.640.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo	-	-	50.000.000	50.000.000
Công Ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	221.900.570	221.900.570		
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
Phải trả các nhà cung cấp khác				
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 CP Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận	368.915.174	368.915.174	4.107.961.750	4.107.961.750
Các nhà cung cấp khác	76.500.737.887	76.500.737.887	27.599.664.881	27.599.664.881
	<u>173.919.520.189</u>	<u>173.919.520.189</u>	<u>224.785.281.122</u>	<u>224.785.281.122</u>

5.15.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có 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
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	774.900.000
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	3.419.362.003	3.419.362.003
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	416.404.248.805	380.953.724.434
	745.600.867.629	678.793.849.394

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

5.17 Thuế và các khoản phải nộp/ (phải thu) Nhà nước

	Số phát sinh trong kỳ				31/12/2024		
	01/01/2024	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng		69.199.794.420	-	801.383.990	-	70.001.178.410	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp		71.336.701.268	-	6.297.666.598	(69.951.726.647)	7.682.641.219	-
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	-	3.712.798.879	(13.463.030.572)	108.440.307	-
Các loại thuế khác		2.461.055.564	-	-	-	2.461.055.564	-
Các khoản phải nộp khác		65.874.392.066	-	17.000.000	(5.310.893.498)	60.580.498.568	-
		218.730.615.318	(1.724.645.356)	10.828.849.467	(88.725.650.717)	140.833.814.068	(1.724.645.356)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước là 139.109.168.712 VND. Tuy nhiên, Công ty đã có những văn bản gửi các cơ quan Nhà nước như: Văn phòng chính phủ, Bộ tài chính, Bộ xây dựng, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận cho Công ty được miễn trừ các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để Công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bổ trí tiếp.

Chi tiết là Công ty đề nghị miễn trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m² đất tại dự án để UBND Quận 8 bố trí tái định cư với số tiền khoảng 30.000.000.000 VND. Ngoài ra, Công ty còn được Quỹ phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh phân chia, hoàn lại số vốn đầu tư và phân chia doanh thu từ hoạt động đầu tư hợp tác thực hiện dự án 35 Hồ Học Lãm, quận Bình Tân ngày sau khi dự án hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng.

Đề nghị của Công ty nhận được sự đồng thuận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang xem xét các quy định pháp luật đối với doanh nghiệp làm nhà ở xã hội để giải quyết hoàn trả lại tiền, căn trừ nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước cho phép Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hoá đơn trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.

Thuế giá trị gia tăng:
Công ty 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%.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty 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, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được ước tính như sau:

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.235.397.590	1.941.220.811
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	646.506.000	657.121.636
Thu nhập chịu thuế	6.881.903.590	2.598.342.447
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN được ưu đãi	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN thông thường	20%	20%
Thuế TNDN	1.376.380.718	357.215.801
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.376.380.718	357.215.801

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

Công ty 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. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.18 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	224.490.371.295	478.904.747.847
Chi phí lãi vay	87.046.698.431	108.531.728.880
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	320.476.076.094	596.375.483.095

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

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác
5.19.1 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 MêKông - tiền mượn	133.872.282.708	149.272.641.407
Công ty CP Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ - tiền mượn	40.553.796.301	57.343.789.192
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - tiền mượn	9.479.413.903	53.632.606.547
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 Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo - tiền mượn	-	24.800.000.000
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 Phát triển Bất động sản Đông Dương - tiền mượn	2.262.910.056	9.378.950.447
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria - tiền mượn	-	6.687.091.815
- chi hộ	-	12.022.000
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
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	-	-
Cty CP TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận	120.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land - tiền mượn	278.000.000	521.000.000
Ông Nguyễn Long Triều - tiền mượn	10.000.000	10.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh -Tiền mượn	82.578.271.826	136.653.370.807
-Chi hộ	-	31.281.142
Trường trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á Tiền mượn	728.463.688	728.463.688
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận	-	4.394.870.826
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	19.997.197.292	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh -Tiền mượn	-	2.971.690.383
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân - tiền mượn	300.000.000	300.000.000
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	10.000.000.000	10.000.000.000
- tiền lãi vay	9.200.000.000	9.200.000.000
Phí bảo trì chung cư phải trả	28.193.482.536	27.866.513.996
Kinh phí công đoàn	1.057.204.660	1.008.034.080
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	268.593.315	7.723.274.623
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	61.267.329.792	35.220.836.672
	828.886.339.563	830.655.838.685

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000
	250.095.705.461	316.340.395.751

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

5.20.1 Vay 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
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	45.506.642.978	45.506.642.978	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 – PGD 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	-	-	650.000.000	650.000.000
	50.505.626.133	50.505.626.133	61.538.022.978	61.538.022.978

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	01/01/2024	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Giảm do cần trừ công nợ, chuyển sang nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan					
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	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 – PGD Đông Sài Gòn (2)	-	14.090.354.482	-	(9.091.371.327)	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)	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả					
Bà Phan Lê Thùy Trang (3)	650.000.000	-	(650.000.000)	-	-
	61.538.022.978	14.090.354.482	(13.031.380.000)	(12. 091.371.327)	50.505.626.133

330
C
C
V
D
H

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

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 09 năm 2023 và phụ lục số 01/PLHDVMT-TĐ-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.

(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: 4.998.983.155VND

5.20.2 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 ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh - Chi nhánh TP Thủ Đức - PGD Đồng Sài Gòn	376.817.799.357	376.817.799.357	-	-
Vay cá nhân				
Bà Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	650.000.000-	-	-
	377.467.799.357	377.467.799.357	-	-

Chi tiết phát sinh về khoản vay dài hạn như sau:

	01/01/2024	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển nợ ngắn hạn sang nợ dài hạn	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh - Chi nhánh TP Thủ Đức - PGD Đồng Sài Gòn (1)	-	376.817.799.357	-	376.817.799.357
Vay cá nhân				
Bà Phan Lê Thùy Trang (2)	-	-	650.000.000	650.000.000
	-	376.817.799.357	650.000.000	377.467.799.357

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

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

- (1) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo các hợp đồng tín dụng sau:
1. 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: 311.000.000.000 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% - 12%/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.
- Số dư tại 31/12/2024: 285.000.000.000 VND.
2. 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 khế 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.
- Số dư tại 31/12/2024: 91.817.799.357 VND.
- (2) Khoản vay dài hạn Bà Phan Lê Thùy Trang theo hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐMT-HQC ngày 01 tháng 07 năm 2022, PLHĐ số: 01-01/2022/HĐVMT-TT-HQC, ký 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 30/06/2027)
- Lãi suất : 3%/tháng
- Số dư tại 31/12/2024: 650.000.000 VND

5.20.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty 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

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

5.21	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND				
	Tại ngày đầu kỳ	2.805.178.086	2.748.753.406				
	Trích từ lợi nhuận	15.474.156	56.424.680				
	Tại ngày cuối kỳ	2.820.652.242	2.805.178.086				
5.22	Vốn chủ sở hữu ("CSH")						
5.22.1	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	Cộng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Tại ngày 01/01/2023	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.413.757.947	49.184.753.069	4.359.387.509.124
	Lãi trong kỳ	-	-	-	-	2.277.326.381	2.277.326.381
	Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(56.424.680)	(56.424.680)
	Trích lập quỹ	-	-	-	131.657.585	(131.657.585)	-
	Tại ngày 30/06/2023	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.545.415.532	51.273.997.185	4.361.608.410.825
	Tại ngày 01/07/2023	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.545.415.532	51.273.997.185	4.361.608.410.825
	Lãi trong kỳ	-	-	-	-	2.880.725.528	2.880.725.528
	Tại ngày 31/12/2023	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
	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 kỳ	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000
	Lãi trong kỳ	-	-	-	-	28.133.203.205	28.133.203.205
	Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(15.474.156)	(15.474.156)
	Trích lập quỹ	-	-	-	36.106.363	(36.106.363)	-
	Tại ngày 31/12/2024	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	82.236.345.399	5.392.606.865.402

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

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ
Phạm Thị Thanh Ngà	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%

5.22.3 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.

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	136.824.076.201	69.589.017.450
Doanh thu cung cấp dịch vụ	285.815.409	261.149.591
	137.109.891.610	69.850.167.041
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(82.192.942.337)	(5.923.439.072)
	(82.192.942.337)	(5.923.439.072)
Doanh thu thuần	54.916.949.273	63.926.727.969

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	22.279.828.765	50.370.597.758
	22.279.828.765	50.370.597.758

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	246.992.111	327.651.619
Lãi hợp tác kinh doanh	11.009.753.424	-
Lãi bán hàng trả chậm	299.925.613	453.845.741
	11.556.671.148	781.497.360

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Chi phí lãi vay	19.311.233.969	1885.959.051
Chi phí tài chính khác	9.113.796	51.369.530
	19.320.347.765	1.937.328.581

6.5 Chi phí bán hàng

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	626.677.034	453.209.029
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	881.449.543	2.060.980
Chi phí bán hàng khác	228.833.622	236.381.680
	1.736.960.199	691.651.689

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.897.624.704	2.269.327.990
Chi phí đồ dùng văn phòng	177.735.076	100.237.269
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.200.871	166.549.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.520.324.350	2.049.992.239
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	16.870.059.385	2.263.639.554
	21.624.944.386	6.849.746.426

6.7 Thu nhập khác

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Thu nhập khác	4.945.299.634	2.510.186.223
	4.945.299.634	2.510.186.223

6.8 Chi phí khác

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Chi phí khác	221.441.350	5.427.866.287
	221.441.350	5.427.866.287

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Quý 4/2024	Quý 4/2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	4.859.016.872	1.584.005.010
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		-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	4.859.016.872	1.584.005.010
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	576.599.274	476.599.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	8	3

7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	408.377.153.839	48.506.642.978
	408.377.153.839	48.506.642.978

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(41.941.751.327)	(650.000.000)
	(41.941.751.327)	(650.000.000)

8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty 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 Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty 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 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:

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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty 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 Công ty 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

Công ty 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 Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.

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	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	7.000.000.000	32.127.000.000
Trả tiền mượn	51.123.714.290	19.850.000.000

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

Bà Nguyễn Thị Diệu Phương

Thuê văn phòng

1.290.000.000

1.290.000.000

Trả tiền thuê văn phòng

222.231.592

463.804.592

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, 5.4, 5.5, 5.15, 5.16 và 5.19.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng	Chức danh	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	210.000.000	190.886.525

Thù lao Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát

Đối tượng	Chức danh	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	12.637.227	44.267.230
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	7.221.274	31.597.821
Ông Trương Thái Sơn	Thành viên HĐQT	5.415.954	11.158.507
Ông Nguyễn Văn Toàn	Thành viên HĐQT	5.415.954	11.158.507
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	-	11.158.507
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	-	11.158.507
Ông Lý Quang Minh	Thành viên HĐQT	5.415.954	11.158.507
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban kiểm soát	6.189.662	38.355.662
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên BKS	4.642.247	8.943.509
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Thành viên BKS	-	8.943.509
Bà Bìu Thị Uyên Trang	Thành viên BKS	4.642.247	-
		51.580.519	187.900.266

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 Công ty với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Chi phí thi công	12.390.798.374	1.1348.658.578
Thanh toán tiền thi công	6.107.180.206	-
Thu lại tiền cho mượn	3.900.000.000	-
Thu tiền bán DA	78.210.394.999	634.750.000
Chi phí môi giới	-	47.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Dương		
Mượn tiền	-	100.000.000
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân		
Mượn tiền	43.843.989.000	52.632.400.000
Trả tiền mượn	34.847.281.261	25.890.650.930
Cho mượn tiền	6.101.700.000	16.025.464.334
Thu lại tiền cho mượn	11.865.448.153	10.853.000.000
Lãi cho vay	241.972.603	241.972.603
Chi phí lãi vay	1.376.420.105	1.410.281.146

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Trả tiền mượn	5.000.000	85.913.470
Cho mượn tiền	-	-
Doanh thu bán dự án Bình Minh	56.575.961.000	-
Thu lại tiền chấm dứt hợp tác	7.388.548.062	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Cho mượn tiền	-	350.000.000
Lãi cho vay	-	82.339.726
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Thanh toán phí dịch vụ	16.500.000	-
Chi phí dịch vụ	365.300.000	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	462.302.704	-
Chi phí thi công	-	536.800.000
Thanh toán Chi phí thi công	3.660.807.500	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Mượn tiền	120.000.000	-
Trả tiền mượn	-	37.191.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land		
Cho mượn tiền	1.144.537.090	14.000.000
Thu lại tiền cho mượn	2.006.537.090	-
Chi phí môi giới	818.037.406	-
Thanh toán phí môi giới	580.462.434	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Cho mượn tiền	-	15.000.000
Trả tiền thi công	171.274.176	-
Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service		
Chi phí môi giới	-	62.469.839
Chi phí vận hành	3.363.297	-
Thanh toán chi phí vận hành	718.921.751	-
Công ty TNHH Simon Land		
Cho mượn tiền	7.500.000	-
Công ty Cổ Phần Simon		
Cho mượn tiền	46.251.768	-
Công ty TNHH Tập Đoàn BĐS Đông Dương Land		
Chi Phí môi giới	356.043.751	-
Trả lại tiền mượn	-	100.000.000

Công nợ với các bên liên quan khác

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, 5.13, 5.15, 5.16, 5.19, 5.20 và 6.1.



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 năm 2025

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

Địa chỉ: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND						
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,413,757,947	(7,260,000)	49,184,753,069
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	5,158,051,909
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(56,424,680)
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	131,657,585	-	(131,657,585)
Số dư cuối năm trước	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,545,415,532	(7,260,000)	54,154,722,713
Số dư đầu năm nay	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,545,415,532	(7,260,000)	54,154,722,713
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn từ hoán đổi cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	1,000,000,000,000	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	36,106,363	-	-51,580,519
Số dư cuối kỳ này	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,581,521,895	(7,260,000)	82,236,345,399
						(15,474,156)
						5,392,606,865,402

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 năm 2025



(Handwritten signature)

Nguyễn Hồng Phụng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Phong
Tổng Giám đốc

Công ty CP Tư vấn – Thương mại - Dịch vụ
Địa ốc Hoàng Quân
Hoang Quan Consulting – Trading – Service
Real Estate Corporation

Số/No.: 22 /2025/CV-HQC

V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với
cùng kỳ năm trước/ *Re: Explanation of profit difference*
compared to the same period last year

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Kính gửi/Tor:- Ủy Ban chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission

- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM/ Ho Chi Minh City Stock Exchange

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC, Công ty phải giải trình Báo cáo tài chính trong trường hợp: "*Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước*". Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (viết tắt là Công ty Hoàng Quân) giải trình như sau:

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC, the Company must explain the Financial Statement in the case: "Profit after corporate income tax in the Business Results Report of the published period changes by 10% or more compared to the report of the same period last year". Hoang Quan Real Estate Consulting - Trading - Service Corporation (abbreviated as Hoang Quan Company) explains as follows:

Tại Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2024 là 4.859.016.872 đồng, lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2023 là 1.584.005.010 đồng. Như vậy, lợi nhuận quý 4 năm 2024 tăng 207% so với quý 4 năm 2023.

In the Financial Statement of the 4th quarter of 2024 of Hoang Quan Company, in which the profit after tax in the 4th quarter of 2024 is 4,859,016,872 VND, the profit after tax in the 4th quarter of 2023 is 1,584,005,010 VND. Thus, the profit in the 4th quarter of 2024 increased by 207% compared to the 4th quarter of 2023.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 4 năm 2024 tăng so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ công ty đã hoàn thành bàn giao các dự án cho khách hàng.

The profit after corporate income tax in the fourth quarter of 2024 increased compared to the same period last year because the company completed the handover of projects to customers during the period.

Công ty cam kết các nội dung giải trình trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước cổ đông và pháp luật về các nội dung này.

The company commits that the above explanations are true and is fully responsible to shareholders and the law for these contents.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP HĐQT;
- Lưu VT,

Tổng Giám Đốc/ General Director



NGUYỄN THANH PHONG

**HOANG QUAN REAL ESTATE CONSULTING -
TRADING – SERVICES CORPORATION**

**15 Nguyen Luong Bang, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh
City**

Tax code: 0302087938

**FINANCIAL REPORT
FOURTH QUARTER OF 2024
HOANG QUAN REAL ESTATE
CONSULTING - TRADING –
SERVICES CORPORATION**

BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

	Cod e	Note	Closing amount VND	Opening amount VND
ASSETS				
CURRENT ASSETS	100		3,212,640,307,541	3,584,596,693,355
Cash and cash equivalents	110	5.1	24,998,773,420	28,130,342,211
Cash	111		24,998,773,420	28,130,342,211
Cash equivalents	112		-	-
Short-term financial investments	120		-	-
Trading securities	121		-	-
Provision for impairment of trading securities	122		-	-
Held-to-maturity investments	123		-	-
Short-term receivables	130		2,732,484,498,191	2,952,300,448,422
Short-term trade receivables	131	5.2	1,466,955,861,080	1,412,896,828,029
Short-term advances to suppliers	132	5.3	766,884,507,799	726,731,788,969
Short-term inter-company receivables	133		-	-
Receivables under the progress of construction contracts	134		-	-
Receivables from short-term loans	135	5.4.1	108,743,860,943	400,959,759,958
Other short-term receivables	136	5.5.1	434,782,804,298	448,597,495,371
Provision for doubtful debts (*)	137	5.6	(45,590,655,922)	(37,593,543,898)
Pending shortage of assets	139	5.7	708,119,993	708,119,993
Inventories	140	5.8	439,502,061,341	590,810,682,696
Inventories	141		439,502,061,341	590,810,682,696
Provision for impairment of inventories (*)	149		-	-
Other current assets	150		15,654,974,589	13,355,220,026
Short-term prepaid expenses	151	5.9.1	-	190,361,783
VAT deductible	152		13,930,329,233	11,440,212,887
Tax and receivables from the State budget	153	5.17	1,724,645,356	1,724,645,356
Government bonds purchased for resale	154		-	-
Other current assets	155		-	-

BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

	Cod e	Note	Closing amount VND	Opening amount VND
ASSETS				
NON-CURRENT ASSETS	200		5,075,324,424,737	3,714,838,746,696
Long-term receivables	210		1,701,771,039,401	1,340,357,304,441
Long-term trade receivables	211		-	-
Long-term advances to suppliers	212		-	-
Working capital in affiliates	213		-	-
Long-term inter-company receivables	214		-	-
Receivables from long-term loans	215	5.4.2	1,393,929,401	4,836,993,401
Other long-term receivables	216	5.5.2	1,700,377,110,000	1,335,520,311,040
Provision for doubtful debts (*)	219		-	-
Fixed assets	220		1,939,109,680	2,589,246,551
Tangible assets	221	5.10	1,649,925,401	2,170,266,276
Historical cost	222		21,350,136,237	21,350,136,237
Accumulated depreciation	223		(19,700,210,836)	(19,179,869,961)
Finance lease fixed assets	224		-	-
Historical cost	225		-	-
Accumulated depreciation	226		-	-
Intangible assets	227	5.11	289,184,279	418,980,275
Historical cost	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Accumulated depreciation	229		(1,179,278,721)	(1,049,482,725)
Investment properties	230		-	-
Historical cost	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
Non-current assets in progress	240	5.12	1,551,551,919	1,012,111,919
Work in progress	241		-	-
Construction in progress	242		1,551,551,919	1,012,111,919
Long-term financial investments	250	5.13	3,369,080,000,000	2,369,080,000,000
Investments in subsidiaries	251		1,000,000,000,000	-
Investments in associates and joint ventures	252		2,368,000,000,000	2,368,000,000,000
Investments in other entities	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Provision for long-term financial investments	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Held-to-maturity investments	255		-	-
Other non-current assets	260		982,723,737	1,800,083,785
Long-term prepaid expenses	261	5.9.2	736,537,159	193,312,206
Deferred income tax assets	262	5.14	246,186,578	1,606,771,579
Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		8,287,964,732,278	7,299,435,440,051

BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

	Cod e	Note	Closing amount VND	Opening amount VND
RESOURCES				
LIABILITIES	300		2,895,357,866,876	2,934,946,303,698
Current liabilities	310		2,267,794,362,058	2,618,605,907,947
Short-term trade payables	311	5.15.1	173,919,520,189	224,785,281,122
Short-term advances from customers	312	5.16	745,600,867,629	678,793,849,394
Taxes and payables to the State budget	313	5.17	140,833,814,068	218,730,615,318
Payables to employees	314		4,751,466,140	4,921,639,269
Short-term accrued expenses	315	5.18	320,476,076,094	596,375,483,095
Short-term inter-company payables	316		-	-
Payables under the progress or construction contracts	317		-	-
Short-term unrealized revenue	318		-	-
Other short-term payables	319	5.19.1	828,886,339,563	830,655,838,685
Short-term loans and finance lease liabilities	320	5.20.1	50,505,626,133	61,538,022,978
Provision	321		-	-
Welfare and reward fund	322	5.21	2,820,652,242	2,805,178,086
Pricing stabilisation fund	323		-	-
Government bonds purchased for resale	324		-	-
Non-current liabilities	330		627,563,504,818	316,340,395,751
Long-term trade payables	331		-	-
Long-term advances from customers	332		-	-
Long-term accrued expenses	333		-	-
Inter-company payables for working capital	334		-	-
Long-term inter-company payables	335		-	-
Long-term unrealized revenue	336		-	-
Other long-term payables	337	5.19.2	250,095,705,461	316,340,395,751
Long-term loans and finance lease liabilities	338	5.20.2	377,467,799,357	-
Convertible bonds	339		-	-
Preferred shares	340		-	-
Deferred income tax liabilities	341		-	-
Provision	342		-	-
Technological and scientific development fund	343		-	-

BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

	Cod e	Note	Closing amount VND	Opening amount VND
EQUITY	400		5,392,606,865,402	4,364,489,136,353
Equity	410	5.22	5,392,606,865,402	4,364,489,136,353
Shareholders' paid-in capital	411		5,766,000,000,000	4,766,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		5,766,000,000,000	4,766,000,000,000
- Preferred shares	411b		-	-
Share capital surplus	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Option for conversion of bonds	413		-	-
Other capital	414		-	-
Treasury shares	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Differences on revaluation of assets	416		-	-
Foreign exchange differences	417		-	-
Development and investment fund	418		6,581,521,895	6,545,415,532
Corporate reorganization assistance fund	419		-	-
Other funds under equity	420		-	-
Retained earnings	421		82,236,345,399	54,154,722,713
- Retained earnings brought forward	421a		54,103,142,194	48,996,670,804
- Retained earnings for the current year	421b		28,133,203,205	5,158,051,909
Construction investment fund	422		-	-
Other funds	430		-	-
Funds	432		-	-
Funds used to acquire fixed assets	433		-	-
NON-CONTROLLING INTERESTS	500		-	-
TOTAL RESOURCES	440		8,287,964,732,278	7,299,435,440,051



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Chief accountant



NGUYỄN THANH PHONG
General director

Ho Chi Minh City, January 23, 2025

INCOME STATEMENT

4th quarter of 2024

Item	Code	Note	3RD QUARTER		Cumulative from the beginning of the year to the end of this	
			4th quarter of 2024	4th quarter of 2023	4th quarter of 2024	4th quarter of 2023
Revenue from sales and supply of services	01	6.1	137,109,891,610	69,850,167,041	493,393,483,663	333,181,449,798
Revenue deductions	02		82,192,942,337	5,923,439,072	412,247,910,903	57,254,550,790
Net revenue	10		54,916,949,273	63,926,727,969	81,145,572,760	275,926,899,008
Cost of goods sold	11		22,279,828,765	50,370,597,758	(9,711,914,521)	200,530,258,121
Gross profit	20		32,637,120,508	13,556,130,211	90,857,487,281	75,396,640,887
Financial income	21	6.2	11,556,671,148	781,497,360	42,377,525,015	21,108,057,984
Financial expenses	22	6.3	19,320,347,765	1,937,328,581	61,238,409,853	16,990,676,223
<i>Including: Interest expense</i>	23		19,311,233,969	1,885,959,051	44,432,860,826	16,203,150,006
Selling expenses	25	6.4	1,736,960,199	691,651,689	5,700,737,759	21,134,057,188
General and administrative expenses	26	6.5	21,624,944,386	6,849,746,426	43,754,006,195	35,288,754,898
Net profit from operating activities	30		1,511,539,306	4,858,900,875	22,541,858,489	23,091,210,562
Other income	31	6.6	4,945,299,634	2,510,186,223	14,905,087,032	16,744,303,196
Other expenses	32	6.7	221,441,350	5,427,866,287	1,655,490,717	13,293,694,602
Other profit	40		4,723,858,284	(2,917,680,064)	13,249,596,315	3,450,608,594
Total profit before tax	50		6,235,397,590	1,941,220,811	35,791,454,804	26,541,819,156
Current corporate income tax expense	51		1,376,380,718	357,215,801	6,297,666,598	7,733,592,622
Deferred corporate income tax expense	52			-	1,360,585,001	-
Profit after corporate income tax	60		4,859,016,872	1,584,005,010	28,133,203,205	18,808,226,534
Basic earnings per share	70					
Diluted earnings per share	71					



NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant



NGUYEN THANH PHONG
General Director
Ho Chi Minh City, January 23, 2025

CASH FLOW STATEMENT

As at December 31, 2024

	ITEM	Code	Note	ACCUMULATION FROM THE BEGINNING OF THE YEAR TO THE END OF THIS QUARTER	
				Current year	Previous year
I.	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1.	<i>Profit before tax</i>	01		35,791,454,804	6,154,698,432
2.	<i>Adjustments for:</i>				
-	Depreciation of fixed assets	02		650,136,871	666,197,496
-	Provisions	03		7,997,112,024	(8,500,000)
-	Unrealized foreign exchange gains or losses	04		-	-
-	Gains or losses on investments	05		5,611,288,523	(1,061,496,585)
-	Interest expense	06		44,432,860,826	4,570,261,501
3.	<i>Operating profit before changes in working capital</i>	08		94,482,853,048	10,321,160,844
-	Increase, decrease in receivables	09		(460,424,704,637)	(30,777,963,829)
-	Increase, decrease in inventories	10		151,308,621,355	(19,779,758,464)
-	Increase, decrease in payables	11		(331,019,819,307)	14,283,361,294
-	Increase, decrease in prepaid expenses	12		(352,863,170)	201,059,909
-	Interest paid	13		(62,517,891,275)	(9,186,414,413)
-	Corporate income tax paid	14		(69,951,726,647)	(1,102,722,601)
-	Other proceeds from operating activities	15		14,905,087,032	-
-	Other payments for operating activities	16		(1,655,490,717)	-
	Net cash flows from operating activities	20		(665,225,934,318)	(36,041,277,260)
II.	CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1.	Purchase and construction of fixed assets and other non-current assets	21		-	-
2.	Proceeds from disposal and liquidation of fixed assets, and other non-current assets	22		-	-
3.	Loans to and purchase of debt instruments from other entities	23		(86,833,666,509)	(28,417,418,778)
4.	Recovery of loans and disposal of debt instruments of the other entities	24		382,492,629,524	11,223,000,000
5.	Investments in other entities	25		-	-
6.	Withdrawal of investments in other entities	26		-	-
7.	Proceeds from loan interest, dividends and profit shared	27		-	1,061,496,585
	Net cash flows from investing activities	30		295,658,963,015	(16,132,922,193)

	ITEM	Code	Note	ACCUMULATION FROM THE BEGINNING OF THE YEAR TO THE END OF THIS QUARTER	
				Current year	Previous year
III.	CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1.	Proceeds from issuance of shares and capital contributions from shareholders	31			
2.	Repayments of capital contributions to shareholders and redemption of issued shares	32		-	-
3.	Long-term and short-term loans received	33	7.1	408,377,153,839	48,506,642,978
4.	Repayments of principal	34	7.2	-41,941,751,327	(650,000,000)
5.	Payments of finance lease liabilities	35		-	-
6.	Dividends and profit paid to shareholders	36		-	-
	Net cash flows from financing activities	40		366,435,402,512	47,856,642,978
	Net cash flows for the year	50		(3,131,568,791)	(4,317,556,475)
	Cash, cash equivalents at the beginning of the year	60		28,130,342,211	32,447,898,686
	Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
	Cash and cash equivalents at the end of the year	70		24,998,773,420	28,130,342,211



NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant



NGUYEN THANH PHONG
General director
Ho Chi Minh City, January 23, 2025

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

1. CORPORATE OVERVIEW

1.1 Form of capital ownership

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

The Company's paid-in capital as of January 01, 2024 is VND 4,766,000,000,000 and as of September 30, 2024 is VND 5,766,000,000,000. The Company is registering changes to the Business Registration Certificate based on its increased capital.

The Company's shares whose ticker symbol is HQC are listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange under Decision 218/QĐ-SGDHCM dated October 12, 2010 of Ho Chi Minh City Stock Exchange.

- Class of shares: ordinary shares
- Ticker symbol: HQC
- Par value: VND 10,000 per share
- Number of listed shares: 576,600,000 shares
- Total value of listed shares at par value: VND 5,766,000,000,000

The Company's head office:

- Address : No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam

1.2 Business sector

The Company is engaged in the supply of real estate services and real estate business.

1.3 Business lines

The Company's main business lines include real estate business and business of owned, used or leased land use rights.

1.4 Normal production and business cycle

The Company's normal production and business cycle ranges from 02 to 03 years, subject to the completion date for construction projects.

1.5 Structure

Subsidiaries

Company name	Head office address	Main business line	Ratio of paid-in capital	Ratio of voting rights	Ownership ratio
- Golden City Investment Joint Stock Company	No. 90 Nguyen Thai Hoc Street, Quarter 4, Ward 3, Tay Ninh City, Tay Ninh Province	Real estate business	98.04%	98.04%	98.04%

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

Associates

Company name	Head office address	Main business line	Ratio of paid-in capital	Ratio of voting rights	Ownership ratio
- Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd	No. 46 Thoai Ngoc Hau Street, Vinh Hoa Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Real estate business	40%	40%	40%
- Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate Joint Stock Company	No. 27 – 28 Vo Nguyen Giap Street, Phu Thu Ward, Cai Rang District, Can Tho City, Vietnam	Real estate business	39%	39%	39%

Affiliates without legal status subject to dependent accounting

Name	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, Vietnam
- Branch of Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation	No. 99 Road 25B, Thanh My Loi Ward, District 2, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Branch of Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation	No. 55C Cay Keo Street, Quarter 1, Tam Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Branch of Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation	6 th Floor, Vo Dinh Building (ground floor), TA 14 Street, Thoi An Ward, District 12, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Branch of Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation	No. 286 (Old Number: 218 bis) Huynh Van Banh Strete, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City, Vietnam
- 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, Vietnam
- 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, Vietnam
- Branch of Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Vocational Education Establishment	No. 270 Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Branch of Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Trading Center	No. 272 Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Hoc Mon Branch, Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Trading Center	No. 15E My Hoa 4 Hamlet, Xuan Thoi Dong Commune, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City, Vietnam
- 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, Vietnam
- Branch of Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation	C15 - 16 Nam Hiep Thanh Residential Area, Truong Chinh Street, Phu My Town, Phu My Town, Ba Ria - Vung Tau Province, Vietnam
- Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting-	No. 219A Ngo Quyen Street, Tan An Ward,

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

Name	Address
Trading-Service Real Estate Corporation	Buon Ma Thuot City, Dak Lak Province, Vietnam
- Branch of Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation	Lot A2 19-20 Binh Minh Residential Area for Specialists, Workers and Service, My Loi Hamlet, My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province, Vietnam
- 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, HQC Tan Huong Social Housing Building, 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 on comparability of figures in the Interim Financial Statements

The figures presented in the financial statements for the period ended 30 December 2024 are comparable with the corresponding figures for the previous period.

1.7 Employees

As of September 30, 2024, the Company's total number of employees was 75 (as of December 31, 2023, it was 70).

2. FISCAL YEAR, ACCOUNTING CURRENCY

2.1 Fiscal year

The Company's fiscal year begins on January 01 and ends on December 31 every year.

2.2 Accounting currency

The accounting currency is Vietnamese dong (VND) because receipts and payments are mainly made in VND.

3. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 Applicable accounting standards and system

The Company applies Vietnamese accounting standards and corporate accounting system issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC in 2016 amending and supplementing Circular No. 200/2014/TT-BTC of the Ministry of Finance guiding the Corporate Accounting System and circulars guiding the implementation of Vietnamese accounting standards of the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

3.2 Declaration on compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Board of General Directors ensures that it has complied with the requirements of Vietnamese accounting standards and corporate accounting system issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC in 2016 amending and supplementing Circular No. 200/2014/TT-BTC of the Ministry of Finance and legal provisions related to the preparation and presentation of interim financial statements.

4. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

4.1 Basis for preparation

Financial statements are prepared on the accrual basis of accounting (except for disclosures relating to cash flows).

4.2 Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits and cash in transit. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than 3 months from the date of investment that are easily convertible into known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of change in value at the reporting date.

4.3 Financial investments

Held to maturity investments

Investments are classified as held to maturity when the Company intends and is able to hold them until they are mature. The Company's held to maturity investments are term deposits in order to earn periodic interest.

Held to maturity investments are initially stated at cost, which includes the purchase price and costs related to the purchase of the investments. Upon initial recognition, these investments are stated at their recoverable amount.

Interest income from held to maturity investments after the maturity date is recognized in profit or loss on an accrual basis. Interest earned before the Company holds them is written down less cost at the acquisition date.

When there is strong evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the amount of loss can be reliably measured, the loss is included in financial expenses in the period and the amount of investment is directly deducted.

Loans

Loans are measured at cost less provision for doubtful debts. Provisions for doubtful debts are made based on the expected amount of loss.

Investments in subsidiaries and associates

Subsidiaries

A subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is achieved when the Company is able to govern the financial and operating policies of an investee so as to obtain benefits from its activities.

Associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence on but not control over the financial and operating policies. Significant influence represents the rights to make decisions on the financial and operating policies of the investee but not control over those policies.

Investments in associates are initially stated at cost, including the purchase price or capital contribution plus any directly attributable costs. In the case of investments in non-monetary assets, the cost of the investment is recognized at the fair value of the non-monetary assets at the date of acquisition.

Dividends and profits from periods before the investment is purchased are recognised as impairment of such investment. Dividends and profits from periods after the investment is purchased are recognised as revenue. Dividends in shares are only tracked by the increased number of shares, not the value of the shares as received.

Provision for losses on investments in an associate is made when the associate suffers a loss. The amount of provision is equal to the difference between the actual capital contribution of the parties in the associate and actual equity multiplied by the Company's capital contribution ratio compared to the total actual capital contribution of the parties in the associate. If the associate is required to prepare the consolidated financial statements, provision for losses is determined based on the consolidated financial statements.

Increases and decreases in the amount of provision for losses on investments in associates to be made at the date of the financial statements are included in financial expenses.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are initially stated at cost, including the purchase price or capital contribution plus costs directly attributable to the investment. Dividends and profits for periods before the investment is purchased are accounted for as impairment of such investment. Dividends and profits for periods after the investment is purchased are recognised as revenue. Dividends in shares are only tracked by the increased number of shares, not the value of shares as received.

Provision for losses on investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- For investments in listed shares or for investments whose fair value is reliably measured, provision is made based on the market value of the shares.
- For investments whose fair value cannot be measured at the reporting date, provision is made based on the loss of the investee and equal to the difference between the actual capital contribution of the parties to other entities and actual equity multiplied by the Company's capital contribution ratio compared to the total actual capital contribution of the parties to other entities.

Increases and decreases in the provision for losses on investment in equity instruments of other entities to be made at the reporting date are included in financial expenses.

4.4 Receivables

Receivables are presented at their carrying amounts less provision for doubtful debts.

Receivables are classified as trade receivables and other receivables according to the following principles:

- Trade receivables reflect trade receivables from purchases and sales between the Company and buyers who are independent entities of the Company, including receivables from export sales entrusted to other entities.
- Other receivables reflect non-trade receivables that are not related to purchases and sales.

Provision for doubtful debts is made for overdue receivables or debts for which there is certain evidence that they are uncollectible. Increase and decrease in the balance of the provision for doubtful debts to be made at the date of the financial statements are included general and administrative expenses.

4.5 Inventories

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

Cost is determined as follows:

- Raw materials and goods: include purchase costs and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
- Work in progress: include costs for implementation of projects.
- Finished properties: include costs of land use rights, direct costs and general costs incurred in making investments in real estate construction.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the normal course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to consume them.

Inventories are valued by the weighted average method and accounted for using the perpetual inventory method.

Provision for impairment of inventories is made for each item whose cost is greater than its net realizable value. For unfinished services, provision for impairment is calculated for each type of service at a separate price. Increases and decreases in the balance of provision for impairment of inventories to be made at the date of the financial statements are included in cost of goods sold.

4.6 Prepaid expenses

Prepaid expenses include actual expenses that have been incurred but are related to the business performance of many accounting periods. The Company's prepaid expenses include the following expenses:

Tools and instruments

Tools and instruments are allocated to expenses using the straight-line method from the date of occurrence, and the period of allocation is 12 months.

4.7 Operating leases

A lease is classified as an operating lease if the lessor retains substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset. Costs from operating leases are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease terms, regardless of the method of payment.

4.8 Tangible assets

Tangible assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible assets includes all costs incurred by the Company to acquire the fixed assets up to the date when the assets are ready for use. Costs incurred upon initial recognition are only recognised as an increase in the cost of fixed assets if it is expected that future economic benefits from the use of the assets will flow to the Company. Costs that do not satisfy the above conditions are recognised as expenses in profit or loss in the period.

When a tangible asset is sold or disposed of, its cost and accumulated depreciation are written off and any gain or loss from its disposal is recognised as income or expenses in the period.

Tangible assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation period for each type of tangible assets are as follows:

Type of asset	Years
Buildings and structures	20 years
Means of transport and transmission	06 – 10 years
Management equipment and tools	03 – 10 years

4.9 Intangible assets

Intangible assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of an intangible asset comprises all costs incurred by the Company to acquire the fixed asset up to the date when the asset is ready for use. Costs relating to intangible assets incurred upon initial recognition are recognised as operating expenses in the period, unless they are directly attributable to a specific intangible asset and result in an increase in the economic benefits from the assets.

When an intangible asset is sold or disposed of, its cost and accumulated depreciation are written off and any gain or loss from its disposal is recognised as income or expense in the period.

Software

Costs relating to computer software that are not an integral part of the related hardware are capitalised. The cost of computer software is all costs incurred by the Company up to the date when the software is put into use. Computer software is amortized using the straight-line method over 03 - 10 years.

4.10 Construction in progress

Construction in progress reflects costs (including related interest expenses in accordance with the Company's accounting policies) directly attributable to assets under construction, machinery and equipment being installed for production, lease and management purposes as well as costs related to repairs of fixed assets in progress. These assets are stated at cost and are not depreciated.

4.11 Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are stated at amounts payable in the future related to goods and services as received. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates of the amount payable.

Payables are classified as trade payables, accrued expenses and other payables according to the following principles:

- Trade payables reflect trade payables arising from purchase of goods, services, assets and the seller is independent of the Company, including payables when importing through a consignee.
- Accrued expenses reflect payables for goods and services as received from the seller or provided to the buyer but not paid due to lack of invoices or insufficient accounting records and documents, and payables to employees for paid leave, accrued production and business expenses.
- Other payables reflect non-trade payables that are not related to the purchase, sale or provision of goods and services.

4.12 Salaries

Salaries allocated to expenses during the period are based on the salaries and allowances as agreed upon in the labour contracts.

4.13 Business cooperation contracts

Jointly controlled business

The Company recognises business cooperation contracts in the form of jointly controlled business as follows:

- Revenue shared from sales or supply of services of the joint venture.
- Expenses as incurred.

4.14 Equity

Paid-in capital

Paid-in capital is stated at the actual amount of capital contribution made by shareholders.

Share capital surplus

Share capital surplus is recorded by the difference between the issue price and the par value of shares when they are first issued or additionally issued, the difference between the reissue price and the book value of treasury shares and the capital component of convertible bonds at maturity. Costs directly attributable to the issuance of additional shares and reissue of treasury shares are recognised as a decrease in share capital surplus.

Treasury shares

When redeeming shares issued by the Company, the payment including transaction-related costs is recognised as treasury shares and is reflected as a decrease in equity. When reissuing shares, the difference between the reissue price and the book value of treasury shares is included in "Share capital surplus".

4.15 Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after funds are set aside in accordance with the Company's Charter as well as the provisions of law and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders takes into account non-monetary items in undistributed profit after tax that may affect cash flows and the ability to pay dividends such as interest from revaluation of assets used as capital contribution, interest from revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

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

4.16 Revenue and income recognition

Revenue from supply of services

Revenue from supply of services is recognised when the outcome of the transaction can be measured reliably. Where the service is performed over several periods, the revenue recognised in the period is based on the percentage of completion at the balance sheet date. The results from supply of services are recognised when all of the following conditions are met:

- Revenue is measured reliably. When the contract stipulates that the buyer may return the purchased service under specific conditions, the Company only recognises revenue when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the service as provided.
- It is probable that the economic benefits associated with the supply of services will flow to the Company.
- The percentage of completion at the balance sheet date can be measured reliably.
- The costs as incurred for the transaction and the costs to complete the supply of such service are measured.

Revenue from the sale of properties

Revenue from the sale of properties in which the Company is the investor is recognized when all of the following conditions are simultaneously satisfied:

- The property has been fully completed and handed over to the buyer, the Company has transferred the risks and rewards incidental to ownership of the property to the buyer.
- The Company no longer holds the right to manage the property as the owner of the property or the right to control the property.
- Revenue is reliably measured.

- It is probable that the economic benefits from the sale of the property will flow to the Company.
- The costs related to the sale of the property can be measured.

Where the customer has the right to complete the interior of the property and the Company completes the interior of the property according to the design, model, and requirements of the customer under a separate interior completion contract, revenue is recognized when civil work is completed and handed over to the customer.

Revenue from the separation and sale of lots

Revenue from the separation and sale of lots under irrevocable contracts is recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The risks and rewards incidental to land use rights have been transferred to the buyer.
- Revenue can be measured reliably.
- Revenue can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits from the sale of land lots will flow to the Company.

Construction revenue

When the outcome of a contract can be estimated reliably:

- Where construction contracts stipulate that the contractor is paid on the basis of the planned progress, revenue and costs related to the contracts are recorded at the percentage rate of completion as determined by the Company at the balance sheet date.
- Where construction contracts stipulate that the contractor is paid according to the value of the completed volume, revenue and costs related to the contracts are recorded at the percentage rate of completion confirmed by the customer and reflected on the issued invoice.

Increases and decreases in construction volume, compensation and other revenue are only recognised as revenue when agreed with the customer.

When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably:

- Revenue is only recorded equivalent to the contract costs incurred for which reimbursement is relatively certain.
- Contract costs are only recognized as expenses when incurred.

The difference between the total cumulative revenue of the construction contract as recognised and the cumulative amount included in the invoice for payment according to the planned progress of the contract is recognized as receivable or payable according to the planned progress of the construction contracts.

Interest

Interest is recognized on an accrual basis, determined based on the balance of deposit accounts and at the effective interest rate from time to time.

Dividends and distributed profits

Dividends and distributed profits are recognized when the Company is entitled to receive dividends or profits from capital contributions. Dividends in shares are only tracked by the increased number of shares, not the value of the shares as received.

4.17 Borrowing costs

Borrowing costs include interest and other costs related to loans.

Borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Where borrowing costs are directly attributable to the investment in construction or production of unfinished assets that require a long period (more than 12 months) to be put into use for the intended purpose or sale, these borrowing costs are capitalized. Where loans are specifically used for the construction of fixed assets,

investment properties, interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months. Income from temporary investment of loans is recognised as a reduction in the cost of related assets.

Where general loans are used for the investment in construction or production of unfinished assets, the capitalized borrowing costs are determined at the capitalization rate for the weighted average cumulative costs incurred for investment in capital construction or production of such asset. The capitalization rate is calculated at the weighted average interest rate of the outstanding loans during the period, except for separate loans used for the formation of a specific asset.

4.18 Corporate income tax

Corporate income tax expense comprises current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is the amount of tax on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments to temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses as well as adjustments to non-taxable income and losses that are carried forward.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of income tax payable or recoverable as a result of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities for financial reporting purposes and their taxable basis. Deferred income tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences. Deferred income tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the deductible temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at the balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred income tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred income tax assets are reviewed at each balance sheet date and recognised when it is probable that future taxable profits will be available against which the unrecognised deferred income tax assets can be utilised.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates that have been enacted or substantively enacted by the balance sheet date. Deferred tax is recognised in profit or loss and is directly included in equity except when it relates to items charged or credited directly to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when:

- + The Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and
- + The deferred tax assets and liabilities relate to income taxes levied by the same tax authority:
 - For the same taxable entity; or
 - The Company intends to settle its current income tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously in each future period in which significant amounts of deferred income tax liabilities or assets are settled or recovered.

The Company's tax returns are subject to inspection by the tax authority. Because of the application of tax laws to each type of transaction and their varying interpretations, construction and acceptances, the amounts reported in the financial statements may differ from those reported by the tax authority.

4.19 Segment reporting

An operating segment is a component that engages in the production or supply of products or services and that is subject to risks and entitled to economic benefits that are different from those of other operating segments.

A geographical segment is a component that engages in the production or supply of products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and entitled to economic benefits that are different from operating segments in other economic environments.

4.20 Financial instruments

Financial assets

The classification of these financial assets depends on the nature and purpose of the financial assets and is determined at initial recognition. The Company's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables, loans and other receivables and other long-term investments.

At initial recognition, financial assets are stated at cost plus transaction costs that are directly attributable to the financial assets.

Financial liabilities

The classification of financial liabilities depends on the nature and purpose of financial liabilities and is determined at initial recognition. The Company's financial liabilities include trade payables, borrowings and debts, accrued expenses and other payables.

At initial recognition, except for liabilities related to finance leases and convertible bonds which are stated at amortised cost, other financial liabilities are initially recognised at cost less transaction costs directly attributable to financial liabilities.

The amortised cost is determined by the initial recognition of the financial liability less principal repayments, plus or less the cumulative amortisation using the effective interest method of the difference between the amount at initial recognition and the amount at maturity, and less any reduction (directly or through the use of a provision account) for impairment or uncollectibility.

The effective interest method is a method used in calculating the amortized cost of a financial liability or group of financial liabilities and allocating interest income or expense over the relevant year. The effective interest rate is the rate at which estimated future cash flows that will be paid or received over the expected life of the financial instrument or, if appropriate, shorter, are discounted to the net present carrying amount of the financial liability.

Equity instruments

An equity instrument is a contract that evidences any residual interest in the assets of the Company upon deduction of all of its liabilities.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the balance sheet only when, and only when, the Company:

- Has a legally enforceable right to offset the reported amounts; and
- Intends to settle on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

4.21 Related parties

Parties are considered to be related if a party has control the other party or exercises significant influence over the other 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 considering each relationship with a related party, the Company pays attention to the substance of the relationship rather than the legal form.

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

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

Company/ entity	Relationship
Golden City Investment Joint Stock Company	Subsidiary (from March 06, 2024)
Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd	Associate
Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate Joint Stock Company	Associate
Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service Joint Stock Company	The same key members
Nam Quan Investment Corporation	The same key members
Hoang Quan Binh Thuan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation	The same key members
Hoang Quan Law Co., Ltd	The same key members
Victoria Real Property Management Company Limited	The same key members
Victoria Service Property Management Company Limited	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 Company Limited	The same key members
Truong Gia Trading - Production Company Limited	The same key members
Hoang Quan Education Investment Company Limited	The same key members
Thien Phat Construction Investment Company Limited	The same key members
Binh Minh Service, Production and Trading Joint Stock Company	The same key members
Hoang Quan Farm One Member Company Limited	The same key members
Hoang Quan Land Real Estate Investment Joint Stock Company	The same key members
Simon Land Investment Company Limited	The same key members
Vietmed Medical Joint Stock Company	The same key members
Tay Nam A College Of Economics and Technology	The same key members
Simon Investment Joint Stock Company	The same key members
Viet House Investment Limited Company	The same key members
Peace Trading Service Consulting Company Limited	The same key members
Phuc Sinh Investment Corporation	The same key members
Binh Minh Entertainment Co., Ltd	The same key members
CPG Real Estate Investment - Management Joint Stock Company	The same key members
Hung Cuong Phan Thiet Production and Trading Company Limited	The same key members
South East Asia Dragon Import - Export Joint Stock Company	The same key members
Indochina Land Group Co., Ltd	The same key members
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan Joint Stock Company	Joint key management personnel (from 14/03/2024)
Board of Directors, Supervisory Board, Board of General Directors	Key management members

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INTERIM BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31/12/2024	01/01/ 2024
	VND	VND
Cash on hand – VND	10,339,388,513	21,472,197,417
Demand bank deposits – VND	14,659,384,907	6,658,144,794
	24,998,773,420	28,130,342,211

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

5.2 Short-term trade receivables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Receivables from related parties – real estate projects		
Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service Joint Stock Company	378,159,003,456	-
Victoria Real Property Management Company Limited	32,152,921,972	279,032,603,608
Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate Joint Stock Company	214,949,161,549	214,949,161,549
Simon Investment Joint Stock Company	198,476,159,038	198,476,159,038
Hoang Quan Education Investment Company Limited	95,811,480,000	112,401,480,000
Hoang Quan Group Co., Ltd	28,067,705,569	28,067,705,569
Nam Quan Investment Corporation	10,243,988,433	10,243,988,433
Mr. Truong Nguyen Hoang Quan	5,282,400,000	10,287,172,727
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	1,150,268,956	5,385,648,456
Ms. Truong Nguyen Song Van	907,485,918	3,128,951,478
Ms. Phan Thi Kieu Oanh	-	47,473,655
Other trade receivables		
Binh Thuan Construction and Trading House Joint Stock Company	-	5,186,877,963
Tra Vinh Real Estate Joint Stock Company	82,390,000,000	82,390,000,000
Tay Ninh Construction and Developing Urban Joint Stock Company	1,261,623,321	1,261,623,321
Other customers	418,103,662,868	462,037,982,232
	1,466,955,861,080	1,412,896,828,029

5.3 Short-term advances to suppliers

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Advances to suppliers – related parties		
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	142,352,288,610	142,275,194,369
Gia Bao Construction Design Investment Co.Ltd - Tra Vinh Branch	200,000,000	200,000,000
Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service Joint Stock Company	20,362,408,645	25,078,696,159
Viet Architecture Corporation	8,977,354,716	5,131,547,216
Nam Quan Investment Corporation	2,881,738,565	2,874,238,565
Hoang Quan Group Co., Ltd	5,533,007,600	5,700,901,045
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	2,526,503,353	2,526,503,353
Hoang Quan Law Co., Ltd	1,331,643,442	1,567,943,442
CPG Real Estate Investment Management JSC	644,682,593	644,682,593
Victoria Service Property Management Company Limited	1,298,379,185	581,345,185
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	59,780,000	59,780,000
Advances to other suppliers		
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	403,799,591,947	403,117,882,213
Tay Ninh Construction and Developing Urban Joint Stock Company	57,832,297,568	57,832,297,568
Indochina Land Group Company Limited	1,525,597,652	1,179,101,882
Indochina International Appraisal and Investment Joint Stock Company	75,000,000	75,000,000
VDC Construction Design Consulting Co.,Ltd	-	120,000,000
Other suppliers	117,484,233,923	77,766,675,379
	766,884,507,799	726,731,788,969

5.4 Short-term, long-term loans receivables

5.4.1 Short-term loans receivables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Loans receivables - related parties		
Hoang Quan Group Co., Ltd (1)	-	170,203,007,402
Nam Quan Investment Corporation (2)	-	23,278,940,143
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd (3)	17,197,483,371	40,195,261,709
Victoria Real Property Management Company Limited (4)	17,872,839,697	32,948,629,535
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (5)	-	24,839,000,000
Viet Architecture Corporation (6)	26,292,595,275	24,228,918,640
Nam Quan Investment Corporation – HQC Supermarket	-	985,630,683
Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd (8)	13,983,218,865	13,778,228,865
Binh Minh Trading – Production – Service JSC (10)	-	8,325,700,000
Indochina Real Estate Development Investment Corporation (11)	-	5,480,865,909
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd	-	6,065,800,000
Simon Investment Joint Stock Company (13)	1,783,869,305	1,738,490,937
Hoang Quan Law Co., Ltd	1,710,990,000	1,710,990,000
Truong Gia Trading - Production Company Limited (14)	-	1,139,616,394
CPG Real Estate Investment Management JSC	991,835,059	574,721,527
Binh Minh Entertainment Co., Ltd	79,240,000	79,240,000
Hoang Quan Farm One Member Company Limited	25,860,000	25,860,000
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd	14,175,000	14,175,000
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	-	14,000,000
Vietmed Medical Joint Stock Company	2,570,000	2,570,000
Other organizations and individuals – loans		
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC (7)	-	14,355,659,537
Viet Phuong Nam Investment Company Limited (9)	14,230,624,937	10,230,624,937
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (12)	385,757,537	3,357,447,920
Tra Vinh Real Estate Joint Stock Company	-	100,000,000
Indochina International Appraisal and Investment Joint Stock Company	24,695,000	24,695,000
Hoang Quan Consulting - Investment Joint Stock Company (15)	15,730,000	12,730,000
Other organizations and individuals	14,132,376,897	17,248,955,820
	108,743,860,943	400,959,759,958

Details of short-term loans are as follows:

- (1) Loan to Hoang Quan Group Co., Ltd under Contract No. 36/HDVMT-TD.2023 dated June 30, 2023, and Appendix No. 01/PLHDVMT-TD-2023 dated December 31, 2023 for a term of 12 months at an interest rate of 12% per annum.
- (2) Loan to Nam Quan Investment JSC. under Contract No. 09/HDMT-HQ.NQ.23 dated January 02, 2023, and Appendix No. 01-09/HDMT-HQ.NQ.23 dated January 02, 2024, for a term of 12 months, at an interest rate of 0% per annum.
- (3) Loan to Gia Bao Construction Design Investment Company Limited under Contract No. 03/HDMT-HQ.GB.23 dated January 02, 2023, and Appendix No. 01 - 03/HDMT-HQ.GB.23 dated January 02, 2024, for a term of 12 months at an interest rate of 0% per annum.
- (4) Loan to Victoria Real Estate Management Co., Ltd. under Contract No. 48/HDMT-HQ.VIC.23 and Appendix dated January 02, 2024, for a term of 12 months, at an interest rate of 0% per annum.
- (5) Loan to Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service Joint Stock Company under Contract No. 60-HQC.HQMK/HDMT.23 dated January 02, 2023, and Appendix No. 01-45/HDMT-HQ.MK.23 dated January 02, 2024, for a term of 12 months, at an interest rate of 0% per annum.

- (6) Loan to Viet Architecture Corporation under Contract No. 35/HDMT-HQ.VKT.23 dated January 02, 2023, and Appendix No. 01-35/HDMT-HQ.VKT.23 dated January 02, 2024, for a term of 12 months at an interest rate of 0% per annum.
- (7) Loan to Bao Linh Housing Investment - Construction - Development JSC. under Contract No. 32/HDMT.BL.23 dated February 02, 2023, and Appendix No. 01 - 32/HDMT-HQ.BL.23 dated January 02, 2024, for a term of 12 months at an interest rate of 0% per annum.
- (8) Loan to Hoang Quan Nha Trang Real Estate Consulting - Trading - Services Co., Ltd. under Contract No. 04/HDMT-HQ.NT/23 dated January 02, 2023 and Appendix No. 01 - 04/HDMT-HQ.NT.23 dated January 02, 2024, for a term of 12 months at an interest rate of 0% per annum.
- (9) Loan to Viet Phuong Nam Investment Company Limited under Contract No. 26/HDMT-HQ.VPN.23 and Appendix dated January 02, 2024, for a term of 12 months, at an interest rate of 0% per annum.
- (10) Loan to Binh Minh Production Trading and Services JSC. under Contract No. 06/HDMT-HQ.BM.23 and Appendix dated January 02, 2024, for a term of 12 months, at an interest rate of 0% per annum.
- (11) Loan to Indochina Real Estate Development Investment JSC. under Contract No. 37/HDMT-HQ.DD.23 dated January 02, 2023, and Appendix No. 01-37/HDMT-HQ.DD.23 dated January 02, 2024, for a term of 12 months, at an interest rate of 0% per annum.
- (12) Loan to Tay Ninh Urban Development and Construction JSC under Contract No. 02/HDMT-HQ.TN.23 and Appendix dated January 02, 2024, for a term of 12 months at an interest rate of 0% per annum from the receipt of funds.
- (13) Loan to Simon Investment Joint Stock Company under Contract No. 31/HDMT-HQ.SIMON.23 and Appendix dated January 02, 2024, for a term of 12 months at an interest rate of 0% per annum from the receipt of funds.
- (14) Loan to Truong Gia Production Trading Co., Ltd. under Contract No. /HDMT.23 and Appendix dated January 02, 2024, for a term of 12 months at an interest rate of 0% per annum.
- (15) Loan to Hoang Quan Investment Consulting JSC under Contract 29-DTHQ/HDMT-HQ.BM.23 dated January 02, 2023, and Appendix No. 01-29/DTHQ/HDMT-HQ.BM.23 dated January 02, 2024, for a term of 12 months at an interest rate of 0% per annum.

5.4.2 Long-term loans receivables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Related parties - loans receivables		
Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate Joint Stock Company (1)	-	3,240,064,000
Hoang Quan Education Investment Company Limited (2)	1,393,929,401	1,393,929,401
Indochina Land Group Company Limited (3)	-	203,000,000
	<u>1,393,929,401</u>	<u>4,836,993,401</u>

Details of receivables for long-term loans are as follows:

- (1) The loan to Hoang Quan Can Tho Investment – Real Estate JSC, contract No.01/HDMT-2023 dated 14 September 2023, 36-month term, interest 1%/month.
- (2) The loan to Hoang Quan Education Investment Co., Ltd, contract No.02/2022/HDMT-HQC dated 02 August 2022 with the term from 02 August 2022 to 02 August 2025.
- (3) Loan to Indochina Land Group Company Limited under Contract No. 0308-2022/HDMT-HQC dated August 16, 2022, from August 16, 2022 to August 16, 2025.

5.5 Other short-term and long-term receivables

5.5.1 Other short-term receivables

	31/12/2024		January 01, 2024	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Receivables from related parties				
Indochina Real Estate	84,345,410,450	-	84,345,410,450	-

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

Development Investment

Coporation – *land use rights compensation*

Victoria Real Property Management

Co., Ltd – *investment cooperation* 38,059,514,335

- 38,059,514,335 -

Hoang Quan Can Tho Investment

Real Estate JSC – *transfer of investment project*

- 13,409,315,193 -

Hoang Quan Group Co., Ltd – loan interest

- 4,449,863,015 -

Ms. Truong Nguyen Song Van

– advance 438,084,553

- 288,084,553 -

Mr. Ly Quang Minh – advance 17,000,000

- - -

Receivables from other organizations and individuals

Ms. Nguyen Thi Nhu Hien

- Capital transfer (1) 145,000,000,000

- 145,000,000,000 -

Ms. Nguyen Tran Diem Trang

- Capital transfer (2) 123,997,965,970

- 123,997,965,970 -

Mortgages, deposits

7,824,106,000 - 7,824,106,000 -

Advance

17,090,795,405 (3,898,794,729) 14,858,630,527 (2,311,841,408)

Other short-term receivables

18,009,927,585 (509,944,310) 16,364,605,328 (509,944,310)

434,782,804,298 (4,408,739,039) 448,597,495,371 (2,821,785,718)

Details:

- 1) 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..
- 2) 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 date 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.

5.5.2 Other long-term receivables

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Receivables from related parties				
- Business corporation				
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	-
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading				
– Service Real Estate JSC (3)	259,019,300,000	-	259,019,300,000	-
Hoang Quan Can Tho Consulting – Trading				
– Service Real Estate JSC (4)	179,500,000,000	-	179,500,000,000	-
Indochina Real Estate Development				
Investment Coporation (5)	200,000,000,000	-	200,000,000,000	-
Receivables from other organizations				

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

and individuals

Ho Chi Minh City Housing Development

Fund – contribute capital according to
business cooperation

36,781,365,000 - 36,781,365,000 -

Bao Linh Housing Development &
Construction Investment JSC (2)

364,000,000,000 - -

Mortgages, deposits

11,076,445,000 - 10,219,646,040 -

1,700,377,110,000 - 1,335,520,311,040 -

Details:

- 1) The Company makes a capital contribution under Cooperation Contract No. 15/2016/HDHT dated March 15, 2016 with Binh Minh Port JSC, for a term of 9 years, to implement the following projects: Binh Minh Port - Vinh Long Construction and Investment Project; Binh Minh Port Construction and Business Investment Project (including wharfs, infrastructure, warehouses) at the Binh Minh Industrial Park project, My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province and establish Binh Minh Service, Production and Trading Joint Stock Company on August 30, 2019, at: Lot B5 Binh Minh Residential Area, My Loi Hamlet, Binh Minh Town, Vinh Long Province. Profits are distributed at the end of the fiscal year, after obligations to the State are fulfilled. Both parties will agree to distribute profits at the ratio of capital contribution or retain profits to continue implementing the projects. Currently, the project is under construction, so no revenue has been recognised.
- 2) The Company makes capital contributions for business cooperation with Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC – Business corporation under Contract No. 01/2024/HDHTKD/HQC-BL dated January 05, 2024 and Contract No. 02/2024/HDHTKD/HQC-BL dated January 22, 2024. The Company uses the received amount to supplement working 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).
- 3) The Company makes a capital contribution under Cooperation Contract No. 213/HQMK.HQ-HDHT dated June 01, 2015, for a term of 10 years, with Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service Joint Stock Company to implement the social housing construction project of Binh Minh Industrial Park in My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province. Profits are distributed at the end of the fiscal year, after obligations to the State are fulfilled. Both parties will agree to distribute profits at the ratio of capital contribution or retain profits to continue implementing the projects. Currently, the infrastructure of the project is being completed.
- 4) The Company makes a capital contribution under Cooperation Contracts No. 01/HDHT-14 dated February 15, 2014 and No. 02/HDHT-14 dated December 26, 2014 with Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC, for a term of 10 years, to implement the following projects: Truong Thanh Residential Area (7 hectares) and Social Housing Area (10.74 hectares) in Can Tho City; Mekong Delta University; 44 townhouses at Lot 11A in the new urban area in the south of Can Tho River, Cai Rang District, Can Tho City. Profits are distributed at the end of the fiscal year, after obligations to the State are fulfilled. Both parties will agree to distribute profits at the ratio of capital contribution or retain profits to continue implementing the projects. Currently, the project is in the implementation and construction phase. The Company is negotiating a new contract.
- 5) The Company makes a capital contribution with Indochina Real Estate Development Investment Corporation under Contract No. 01/2014/HDHTDT-HQDD dated September 22, 2014, to implement the Royal Tower project in Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City for a term of 10 years, at a fixed interest rate of 12% per annum. Currently, the project has been completed and put into use in 2024.

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

5.6 Doubtful debts

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND
Past due for 3 years or more				
Loans receivables	3,890,294,729	-	2,311,841,408	-
Other receivables	11,526,105,192	-	8,790,975,192	-
Advances to suppliers	509,944,310	-	509,944,310	-
Shortage of assets waiting for resolution	28,956,191,698	-	25,272,662,995	-
Loans receivables	708,119,993	-	708,119,993	-
	45,590,655,922	-	37,593,543,898	-

5.7 Shortage of assets waiting for resolution

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	Provision	Amount	Provision
	VND	VND	VND	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)
	708,119,993	(708,119,993)	708,119,993	(708,119,993)

5.8 Inventories

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Work in progress	315,772,210,154	-	418,949,981,320	-
Real properties	123,729,851,187	-	171,860,701,376	-
	439,502,061,341	-	590,810,682,696	-

Details of inventories as at 30 June 2024 are as follows:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Work in progress		
HQC Nha Trang Project	1,314,709,652	1,265,665,791
Hoc Mon high-rise shopping center & public area project	37,201,877,443	40,613,653,546
Binh Trung Dong Residential Area	-	48,639,243,771
Hoang Quan Plaza Apartment Building (*)	146,145,928,760	144,236,595,067
Education Management Board - Mekong Delta (Can Tho International University)	-	2,710,027,186
Chau Pha Project - Ba Ria Vung Tau	13,150,313,973	13,150,313,973
Phu Thuan Project	1,174,545,455	2,673,454,545
HQC Tan Huong Project	59,230,496,081	23,550,687,211
Saigon Res Residential Area, Ward 7, Dist. 8	-	2,387,272,727
Phu Loi Residential Area, District 7 - Hai Thanh	2,605,199,818	1,694,105,407
Binh Minh Urban Area Project - Vinh Long	-	4,486,140,895
Thanh My Loi District 2 - Hiep Luc (Cheery 1)	-	7,063,859,745
Phu Huu Residential Area, District 9	9,537,087,189	19,816,947,280
HQC Ho Hoc Lam Project	17,823,359,118	17,823,359,118
198 ha Project - Binh Thuan (065G)	8,195,158,604	8,195,158,604

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Family Area A Project	8,085,503,943	8,085,503,943
Gia Hoa Project	1,071,654,547	7,349,021,550
Binh Tan Project	-	2,593,342,000
Ba Ria - Vung Tau Project	2,447,562,852	2,447,562,852
Tuyet Anh Binh My Residential Area	-	1,211,111,111
Binh Trung Dong Residential Area, District 2	-	1,136,727,273
Cheery 2 Project	1,135,278,083	1,135,278,083
Vung Tau Villa	859,614,334	859,614,334
Duong Dinh Hoi Residential Area	783,301,189	796,745,455
An Phu Tay - Binh Chanh District	-	431,646,089
Tam Binh Project	1,305,469,283	265,469,283
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
HQC Tay Ninh Project	48,592,000	48,592,000
Tra Vinh Social Housing Project	2,169,648,739	47,156,056,876
Hoc Mon Building	-	250,826,817
Binh Trung Dong Land Project	1,486,909,091	6,478,238,384
Real properties		
Grandora Project	77,745,700,286	-
Phu Huu Residential Area, Thu Duc City		
– Green City	3,948,000,000	3,948,000,000
Phu Loi 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 Residential Area, Thu Duc City - Mekong	10,611,241,386	6,763,241,386
Other real properties	-	11,503,517,795
	439,502,061,341	590,810,682,696

5.9 Short-term and long-term prepaid expenses

5.9.1 Short-term prepaid expenses

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Project commissions	-	135,321,892
Tools and instruments	-	18,565,331
Other prepaid expenses	-	36,474,560
	-	190,361,783

5.9.2 Long-term prepaid expenses

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tools and instruments	736,537,159	193,312,206
	736,537,159	193,312,206

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

5.10 Increase/decrease in tangible fixed assets

	Buildings, structures VND	Transportation , transmission VND	Management equipment VND	Total VND
Cost				
As at 01/01/2024	3,370,551,063	16,450,666,958	1,528,918,216	21,350,136,237
As at 31/12/2024	3,370,551,063	16,450,666,958	1,528,918,216	21,350,136,237
Accumulated depreciation				
As at 01/01/2024	1,727,407,326	15,998,414,847	1,454,047,788	19,179,869,961
Depreciation for the period	168,527,544	320,052,282	31,761,049	520,340,875
As at 31/12/2024	1,895,934,870	16,318,467,129	1,485,808,837	19,700,210,836
Residual 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	132,199,829	43,109,379	1,649,925,401

The cost of tangible assets that have been fully depreciated but are in use as of December 31, 2024 is VND 15,845,075,965 (VND 15,810,757,783 as of December 31, 2023).

5.11 Increase/decrease in intangible 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 for the period	129,795,996	129,795,996
As at 31/12/2024	1,179,278,721	1,179,278,721
Residual 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	Accrual for the period VND	Transfer to fixed assets for the period VND	31/12/2024 VND
Completion of Can Tho Branch Office	160,260,067	-	-	160,260,067
Installation of office elevator at No. 286-288 Huynh Van Banh Street	851,851,852	-	-	851,851,852
Effective KPIs 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

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

The Company's financial investments include investments in subsidiaries, associates and investments in other entities.

Financial investments are detailed as follows:

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries	1,000,000,000,000	-		-	-	
Golden City Investment JSC (1)	1,000,000,000,000	-		-	-	
Investments in associates	2,368,000,000,000	-	2,368,000,000,000	-	-	
Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate JSC (2)	2,320,000,000,000	-	(*) 2,320,000,000,000	-	-	(*)
Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd (3)	48,000,000,000	-	(*) 48,000,000,000	-	-	(*)
Investments in other entities	3,188,880,000	(2,108,880,000)		3,188,880,000	(2,108,880,000)	
Viet Nam Young Entrepreneurs Investment Corporation (4)	2,108,880,000	(2,108,880,000)	(*)	2,108,880,000	(2,108,880,000)	(*)
KIS Viet Nam Securities Corporation (5)	1,080,000,000	-	(*)	1,080,000,000	-	(*)
Total	3,371,188,880,000	(2,108,880,000)		2,371,188,880,000	(2,108,880,000)	

(*) At the reporting date, the Company had no information on the fair value of these investments.

Investment in subsidiaries:

- (1) The Company makes an investment of VND 1,000,000,000,000, accounting for 98.04% of charter capital in Golden City Investment Joint Stock Company.

Investments in associates:

- (2) The Company makes an investment of VND 2,320,000,000,000, accounting for 39% of charter capital in Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate Joint Stock Company.
(3) The Company makes an investment of VND 48,000,000,000, accounting for 40% of charter capital in Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd.

Investments in other entities:

- (4) The Company makes an investment in Viet Nam Young Entrepreneurs Investment Corporation. This company has been closed down and the Company has made a provision for 100% of the investment.
(5) The Company makes an investment of VND 1,080,000,000 in KIS Viet Nam Securities Corporation.

Business performance of associates

The associates are operating normally, without major changes compared to the previous period.
Provisions for investments in other entities

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

The movement in provisions for investments in other entities is as follows:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Opening balance	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Closing balance	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)

5.14 Deferred tax assets

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Opening balance	1,606,771,579	1,606,771,579
Recognised in profit or loss	(1,360,585,001)	-
Closing balance	246,186,578	1,606,771,579

5.15 Short-term trade payables

5.15.1 Short-term trade payables

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount VND	Solvent amount VND	Amount VND	Solvent amount VND
Payables to related parties				
Victoria Real Property Management Co., Ltd	3,254,027,967	3,254,027,967	102,407,538,975	102,407,538,975
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
Nam Quan Investment JSC – HQC Supermarket	160,198,500	160,198,500	160,198,500	160,198,500
Viet Architecture Corporation in Can Tho	686,640,000	686,640,000	686,640,000	686,640,000
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	-	-	50,000,000	50,000,000
Hoang Quan Group Co., Ltd	221,900,570	221,900,570		
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
Payables to other suppliers				
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	14,298,737,000	14,298,737,000	14,298,737,000	14,298,737,000
Binh Minh Port JSC	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885
Binh Thuan Construction and Trading House JSC	368,915,174	368,915,174	4,107,961,750	4,107,961,750
Other suppliers	76,500,737,887	76,500,737,887	27,599,664,881	27,599,664,881
	173,919,520,189	173,919,520,189	224,785,281,122	224,785,281,122

5.15.2 Overdue debts

The Company has no unpaid overdue debt.

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

5.16 Short-term advances 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
Ms. Truong Nguyen Song Van	-	774,900,000
Hoang Quan Law Co., Ltd	300,000,000	300,000,000
Other advances from customers		
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	3,419,362,003	3,419,362,003
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 Management Comapny Limited (AMC)	5,009,620,926	5,009,620,926
Other customers	416,404,248,805	380,953,724,434
	<u>745,600,867,629</u>	<u>678,793,849,394</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31 December 2024

5.17 Taxes and payables to/(receivables from) the State Budget

	number of occurrences during the period				31/12/2024	
	01/01/2024					
	Payables VND	Receivables VND	Payable amount VND	Paid/ deducted amount VND	Payables VND	Receivables VND
Value added tax	69,199,794,420	-	801,383,990	-	70,001,178,410	-
Corporate income tax	71,336,701,268	-	6,297,666,598	(69,951,726,647)	7,682,641,219	-
Provisional corporate income tax on advances from transfer of properties	-	(1,724,645,356)	-	-	-	(1,724,645,356)
Personal income tax	9,858,672,000	-	3,712,798,879	(13,463,030,572)	108,440,307	-
Other taxes	2,461,055,564	-	-	-	2,461,055,564	-
Other payables	65,874,392,066	-	17,000,000	(5,310,893,498)	60,580,498,568	-
	218,730,615,318	(1,724,645,356)	10,828,849,467	(88,725,650,717)	140,833,814,068	(1,724,645,356)

As of September 30, 2024, the Company owes the State a tax amount of VND 139,109,168,712. However, the Company has submitted documents to State authorities such as the Office of the Government, the Ministry of Finance, the Ministry of Construction, the People's Committee of Ho Chi Minh City, the Department of Finance of Ho Chi Minh City to ask for the deduction of the benefits that the Company has received from the State Budget to fulfill its tax obligations, facilitating the Company to accumulate capital to implement social housing projects while the State's credit support for social housing has not been further arranged.

In detail, the Company requests that the State authorities deduct the amount of land use levy refunded for the HQC Plaza social housing project in Binh Chanh District, Ho Chi Minh City at VND 22,894,269,326 and requests that the resettlement cost of VND 30,000,000,000 for the Ben Luc Zone 17 resettlement project - New Urban Area in the South of the City, related to the Company's handover of 13,749.81 m² of land at the site to the People's Committee of District 8 for resettlement arrangement be refunded. In addition, the Company was also divided and refunded the amount of investment capital and divided revenue from the investment cooperation contract to implement the project at No. 35 Ho Hoc Lam Street, Binh Tan District by the Ho Chi Minh City Housing Development Fund after the project was completed, accepted, handed over and put into use.

The Company's proposal obtained the approval of the competent State authorities. However, as of this reporting date, the competent State authorities are reviewing legal provisions for enterprises implementing social housing projects to resolve refunds and tax offsets so that the Company can settle its obligations to the State Budget, allowing the Company to issue invoices and declare and pay taxes for each invoice during the settlement of outstanding tax amounts.

Value added tax:

The Company pays value added tax using the deduction method. The rate of value added tax on social housing is 5%, and the rate of value added tax on other activities is 10%.

Corporate income tax ("CIT")

The Company is required to pay corporate income tax on taxable income at a rate of 20%. The Company pays corporate income tax on income from the sale, lease, and hire-purchase of social housing at a rate of 10%.

The corporate income tax payable for the period is estimated as follows:

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Total accounting profit before tax	6,235,397,590	1,941,220,811
Increase or decrease in accounting profit to determine taxable profit:		
Increase	646,506,000	657,121,636
Taxable income	<u>6,881,903,590</u>	<u>2,598,342,447</u>
Tax rates:		
- Preferential corporate income tax rate	10%	10%
- Common corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax	<u>1,376,380,718</u>	<u>357,215,801</u>
Current corporate income tax expense	<u>1,376,380,718</u>	<u>357,215,801</u>

Provisional corporate income tax on the amount of advance from transfer of properties.

The Company is required to provisionally pay corporate income tax at the rate of 1% on the amount of advance from transfer of properties in accordance with Circular No. 78/2014/TT-BTC dated June 18, 2014 of the Ministry of Finance. The Company will resettle the payable amount of corporate income tax on this transaction when the property is handed over.

Other taxes

The Company declares and pays taxes as prescribed.

5.18 Short-term accrued expenses

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Payable to other organizations and individuals		
Project costs	224,490,371,295	478,904,747,847
Interest expense	87,046,698,431	108,531,728,880
Brokerage fees	8,939,006,368	8,939,006,368
	<u>320,476,076,094</u>	<u>596,375,483,095</u>

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

5.19 Other short-term and long-term payables

5.19.1 Other short-term payables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Payables to related parties		
Hoang Quan Group Co., Ltd - loan	175,336,848,820	-
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC - loan	133,872,282,708	149,272,641,407
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC - loan	40,553,796,301	57,343,789,192
Nam Quan Investment Corporation - loan	9,479,413,903	53,632,606,547
Binh Minh Trading – Production – Service JSC - loan	23,689,019,437	32,014,719,437
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd - loan	-	24,800,000,000
Tra Vinh Real Estate Joint Stock Company - loan	14,900,000,000	15,000,000,000
Indochina Real Estate Development Investment Corporation - loan	2,262,910,056	9,378,950,447
Victoria Real Property Management Co.Ltd		
- loan	-	6,687,091,815
- payment service	-	12,022,000
Truong Gia Trading - Production Company Limited		
- loan	1,447,323,354	2,586,939,748
Ms. Truong Nguyen Song Van – loan	1,089,960,000	1,041,500,000
Viet House Investment Limited Company	-	-
Hoang Quan Binh Thuan Real Estate Trading and Service JSC	120,000,000	-
Dong Duong Land Group Company Limited - loan	278,000,000	521,000,000
Mr. Nguyen Long Trieu - loan	10,000,000	10,000,000
Payables to other organizations and individuals		
Bao Linh Investment – Construction - Housing Development Corporation		
-Loan	82,578,271,826	136,653,370,807
-Payment service	-	31,281,142
Tay Nam A College of Economics and Technology loan	728,463,688	728,463,688
Binh Thuan Construction and Trading House Joint Stock Company	-	4,394,870,826
VDC Construction Design Consulting Co.,Ltd	19,997,197,292	-
Tay Ninh Construction and Developing Urban JSC		
-Loan	-	2,971,690,383
Hoang Quan Appraisal Company Limited - loan	300,000,000	300,000,000
Hai Phat Investment Joint Stock Company - business cooperation	212,256,241,875	242,256,241,875
Thu Do Investment and Trading Joint Stock Company		
- business cooperation	10,000,000,000	10,000,000,000
- loan interest	9,200,000,000	9,200,000,000
Apartment maintenance fee payables	28,193,482,536	27,866,513,996
Trade union	1,057,204,660	1,008,034,080
Social insurance, health insurance, unemployment insurance	268,593,315	7,723,274,623
Other short-term payables	61,267,329,792	35,220,836,672
	828,886,339,563	830,655,838,685

5.19.2 Other long-term payables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Payables to related party (*)		
Mr. Truong Anh Tuan - loan	218,415,946,043	284,660,636,333
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong - loan	31,634,759,418	31,634,759,418

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31 December 2024

Payables to other individuals

Mr. Pham Minh Hoang - deposit for pool rental	45,000,000	45,000,000
	<u>250,095,705,461</u>	<u>316,340,395,751</u>

5.19.3 Overdue debts

The Company has no outstanding overdue debt.

5.20 Short-term and long-term loans and finance lease liabilities

5.20.1 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	45,506,642,978	45,506,642,978	45,506,642,978	45,506,642,978
Loans from other entities				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Thu Duc City Branch - East Sai Gon Transaction Office	4,998,983,155	4,998,983,155	-	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Thanh Do Branch	-	-	3,000,000,000	3,000,000,000
Mr. Vu Trong Dac	-	-	12,381,380,000	12,381,380,000
Due long-term loans	-	-	650,000,000	650,000,000
	<u>50,505,626,133</u>	<u>50,505,626,133</u>	<u>61,538,022,978</u>	<u>61,538,022,978</u>

The amount of short-term loans and liabilities are detailed as follows:

	01/01/2024	Amount of loan for the period	Decrease due to debt offset	Amount of loan paid in the period	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	-	-	-	45,506,642,978
Loans from other entities					
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Thu Duc City Branch - Dong Sai Gon Transaction Office (2)	-	14,090,354,482	-	(9,091,371,327)	4,998,983,155

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Thanh Do Branch	3,000,000,000	-	-	(3,000,000,000)	-
Mr. Vu Trong Dac	12,381,380,000	-	(12,381,380,000)	-	-
Due long-term loans					
Ms. Phan Le Thuy Trang (3)	650,000,000	-	(650,000,000)	-	-
	61,538,022,978	14,090,354,482	(13,031,380,000)	(12,091,371,327)	50,505,626,133

Details of short-term loans are as follows:

(1) Loan from Hoang QUan Group Co., Ltd under Loan Agreement No. 16/HDVMT-TD-2023 dated September 30, 2023 and Appendix No. 01/PLHDVMT-TD-2023 dated December 31, 2023 as follows:

Loan amount	: VND 45,506,642,978
Purpose of loan	: Repayment under Investment Cooperation Contract No. 215/HDHTDT/2018/HQC-HP dated May 29, 2018
Loan term	: 12 months (from December 31, 2023 to December 31, 2024)
Interest rate	: 12% per annum or 0.03% per day
Collateral	: None
Balance as at December 31, 2024	: VND 45,506,642,978.

(2) Loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) under Contract No. 11668/24/MN/HDTD dated April 4, 2024, with Indebtedness Certificate No. 11668/24/MN/HDTD/KUNN02 dated April 11, 2024; Indebtedness Certificate No. 11668/24/MN/HDTD/KUNN01 dated April 05, 2024:

Loan amount	: VND 5,000,000,000
Purpose of loan	: Additional capital for salary payment to staff in the business of real properties
Loan term	: 03 months, as stated in each indebtedness certificate
Interest rate	: 8.50% per annum (0% per annum applicable within 1 month from the date when the debtor receives the disbursement from HDBank.)
Collateral	: All of Mr. Truong Anh Tuan's assets and income under the guarantee dated April 04, 2024.
Balance as at December 31, 2024	: VND 4,998,983,155

5.20.2 Long-term loans

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	Solvent amount	Amount	Solvent amount
	VND	VND	VND	VND
Long-term bank loans				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Thu Duc City Branch - Dong Sai Gon Transaction Office	376,817,799,357	376,817,799,357	-	-
Personal Loan				
Ms. Phan Le Thuy Trang	650,000,000	650,000,000	-	-
	377,467,799,357	377,467,799,357	-	-

The amount of long-term loans is detailed as follows:

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

	01/01/2024	Amount of loan for the period	Transfer to due long-term debt	30/9/2024
	VND	VND	VND	VND
Long-term bank loans				
Ho Chi Minh City				
Development Joint Stock				
Commercial Bank - Thu				
Duc City Branch - Dong				
Sai Gon Transaction				
Office (1)	-	376,817,799,357	-	376,817,799,357
Personal Loan				
Ms. Phan Le Thuy Trang				
(2)	-	-	650,000,000	650,000,000
	-	376,817,799,357	650,000,000	377,467,799,357

Details of long-term loans are as follows:

(1) Loans from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) under the following facility agreements:

1. Facility Agreement No. 1983/24/MN/HDTD dated January 25, 2024 and Facility Agreement No. 5143/24/MN/HDTD dated February 06, 2024.

Limit: VND 311,000,000,000
Purpose of loan: Capital contribution for business cooperation with Bao Linh Investment – Construction - Housing Development Corporation (or specified in each indebtedness certificate).
Loan term: 24 months
Interest rate: 11% - 12% per annum
Collateral:
- Project mortgage contract No.: 4367/24MN/HDBD dated February 06, 2024. Value of mortgage: VND 216,387,253,000.
- Claim mortgage contract No.: 4365/24MN/HDBD dated February 06, 2024: Remaining receivables/ claims arising from the operation and consumption of products at the Project "Villa and apartment complex in Thanh My Loi Ward".
- Contract for mortgage of land use rights No.: 1595/24MN/HDBD dated January 25, 2024. Value of mortgage: VND 11,853,305,188.
- Contract for mortgage of land use rights No.: 1593/24MN/HDBD dated January 25, 2024:
Land use rights over land lots No. 201-43; 201-44; 201-66; 201-75, map No. 112 (under documents dated 2000), Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. Land use rights over land lot No. 75-341, map No. 154, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. Land use rights over land lot No. 237, map No. 182, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. Land use rights over land lots No. 746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, map No. 153, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City. Land use rights over land lot No. 60, map 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 January 05, 2024.
Balance as at 31/12/2024 : VND 285,000,000,000.

2. Facility Agreement No. 7080/24/MN/HDTD dated February 06, 2024

Limit: VND 243,000,000,000
Purpose of loan: Additional capital to implement "the Tan Huong Industrial Park Social Housing project" at land lot No. 1356, map No. 01, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Chau Thanh District, Tien Giang. And/or as specified in each indebtedness certificate.
Loan term: 48 months (4 years)
Interest rate: 11% per annum

Collateral: - All assets, property rights and existing and future rights and interests arising from investment, development, operation and consumption of products at the "Tan Huong Industrial Park Social Housing" Project at land lot No. 1356, map No. 01, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Chau Thanh District, Tien Giang, under Project mortgage contract No. 5891/24MN/HDBD dated March 05, 2024; Contract for mortgage of land use rights No. 5893/24MN/HDBD dated March 05, 2024 and Contract for mortgage of off-the-plan assets attached to land No. 5892/24MN/HDBD dated March 06, 2024 with a total value of collateral: VND 324,035,000,000.
- Letter of guarantee from Mr. Truong Anh Tuan for all financial obligations of the debtor at HDBank.

Balance as at : VND 91.817.799.357.
31/12/2024

(2) Long-term loan from Ms. Phan Le Thuy Trang under Loan Agreement No. 01/2022/HDMT-HQC dated July 01, 2022, contract appendix No: 01-01/2022/HDVMT-TT-HQC, signed on July 1, 2024 is detailed as follows:

Loan amount : VND 650,000,000
Purpose of loan : For business purpose
Loan term : 03 years (from July 01, 2024 to June 30, 2027)
Interest rate : 3% per month
Collateral : None
Balance as at : VND 650,000,000
31/12/2024

5.20.3 Overdue unpaid debts

The Company has no outstanding overdue debts.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31 December 2024

5.21 Welfare and reward fund

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Opening balance	2,805,178,086	2,748,753,406
Profit appropriation	15,474,156	56,424,680
Closing balance	<u>2,820,652,242</u>	<u>2,805,178,086</u>

5.22 Equity ("CSH")

5.22.1 Reconciliation of movements in equity

	Shareholders' paid-in capital VND	Capital share surplus VND	Treasury shares VND	Development and investment fund VND	Retained earnings VND	Total VND
As at 01/01/2023	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,413,757,947	49,184,753,069	4,359,387,509,124
Profit for the period	-	-	-	-	2,277,326,381	2,277,326,381
Appropriation of welfare and reward fund	-	-	-	-	(56,424,680)	(56,424,680)
Appropriation of funds	-	-	-	131,657,585	(131,657,585)	-
As at 30/06/2023	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,545,415,532	51,273,997,185	4,361,608,410,825
As at 01/07/2023	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,545,415,532	51,273,997,185	4,361,608,410,825
Profit for the period	-	-	-	-	2,880,725,528	2,880,725,528
As at 31/12/2023	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
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
Capital increase for the period	1,000,000,000,000	-	-	-	-	1,000,000,000,000
Profit for the period	-	-	-	-	28,133,203,205	28,133,203,205
Appropriation of welfare and reward fund	-	-	-	-	(15,474,156)	(15,474,156)
Appropriation of funds	-	-	-	36,106,363	(36,106,363)	-
As at 31/12/2024	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,581,521,895	82,236,345,399	5,392,606,865,402

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

5.22.2 Details of shareholders' paid-in capital

	31/12/2024			01/01/2024		
	Shares	Amount VND	Ratio	Shares	Amount VND	Ratio
Pham Thi Thanh Nga	27,000,000	270,000,000,000	4.68%	-	-	-
Nguyen Thi Ngoc	25,000,000	250,000,000,000	4.34%	-	-	-
Nguyen Van Ha	-	-	-	17,455,200	174,552,000,000	3.66%
Other shareholders	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%

5.22.3 Shares

	31/12/2024	01/01/2024
Number of authorized shares	576,600,000	476,600,000
Number of issued shares	576,600,000	476,600,000
- Ordinary shares	576,600,000	476,600,000
- Preferred shares	-	-
Number of redeemable shares	(726)	(726)
- Ordinary shares	(726)	(726)
- Preferred shares	-	-
Number of outstanding shares	576,599,274	476,599,274
- Ordinary shares	576,599,274	476,599,274
- Preferred shares	-	-

Par value per outstanding share: VND 10,000 per share

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INTERIM INCOME STATEMENT

6.1 Revenue from sales and supply of services

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Revenue from sales and supply of services		
Revenue from sale of properties	136,824,076,201	69,589,017,450
Revenue from supply of services	285,815,409	261,149,591
	137,109,891,610	69,850,167,041
Revenue deductions		
Returns	(82,192,942,337)	(5,923,439,072)
	(82,192,942,337)	(5,923,439,072)
Net revenue	54,916,949,273	63,926,727,969

6.2 Cost of goods sold

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Cost of real properties sold	22,279,828,765	50,370,597,758
	22,279,828,765	50,370,597,758

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

6.3 Financial income

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Interest on bank deposits, loans	246,992,111	327,651,619
Interest on Business cooperation	11,009,753,424	-
Interest on deferred revenue	299,925,613	453,845,741
	<u>11,556,671,148</u>	<u>781,497,360</u>

6.4 Financial expenses

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Interest expense	19,311,233,969	1,885,959,051
Other financial expenses	9,113,796	51,369,530
	<u>19,320,347,765</u>	<u>1,937,328,581</u>

6.5 Selling expenses

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Sales staff costs	626,677,034	453,209,029
Brokerage fees, support costs for customers	881,449,543	2,060,980
Other selling expenses	228,833,622	236,381,680
	<u>1,736,960,199</u>	<u>691,651,689</u>

6.6 General and administrative expenses

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Administrative staff costs	1,897,624,704	2,269,327,990
Office supplies costs	177,735,076	100,237,269
Depreciation of fixed assets	159,200,871	166,549,374
Outsourcing costs	2,520,324,350	2,049,992,239
Other general and administrative expenses	16,870,059,385	2,263,639,554
	<u>21,624,944,386</u>	<u>6,849,746,426</u>

6.7 Other income

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Other income	4,945,299,634	2,510,186,223
	<u>4,945,299,634</u>	<u>2,510,186,223</u>

6.8 Other expenses

	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Other expenses	221,441,350	5,427,866,287
	<u>221,441,350</u>	<u>5,427,866,287</u>

6.9 Basic earnings per share

		4 th quarter of 2024	4 th quarter of 2023
Accounting profit after corporate income tax	VND	4,859,016,872	1,584,005,010
Increase/(decrease) in profit to determine profit attributable to ordinary shareholders of the Company		-	-
Profit for calculation of basic earnings per share	VND	4,859,016,872	1,584,005,010
Average number of outstanding ordinary shares of the Company for the period	CP	576,599,274	476,599,274
Basic earnings per share	VND/CP	8	3

7 ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INTERIM CASH FLOW STATEMENT

7.1 Proceeds from loans

	2024 VND	2023 VND
Proceeds from loans under conventional agreements	408,377,153,839	48,506,642,978
	<u>408,377,153,839</u>	<u>48,506,642,978</u>

7.2 Principal repayment

	2024 VND	2023 VND
Principal repayment under conventional agreements	(41,941,751,327)	(650,000,000)
	<u>(41,941,751,327)</u>	<u>(650,000,000)</u>

8 FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company has financial assets such as loans, trade and other receivables, cash and short-term deposits arising directly from the Company's operations. The Company's financial liabilities mainly consist of bonds, loans, trade payables and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to mobilize financial resources to serve the Company's operations.

The Company is exposed to market risk, credit risk and liquidity risk.

Risk management is an integral part of the Company's business. The Company has established a control system to ensure an appropriate balance between the cost of risk exposure and the cost of risk management. Management continuously monitors risk management to ensure an appropriate balance between risk exposure and risk control.

The Board of General Directors reviews and agrees to follow management policies for the above risks as follows:

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. There are four types of market risk: interest rate risk, foreign currency risk, commodity price risk and other price risk, such as equity price risk.

ii. Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or contract, resulting in a financial loss. The Company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily trade receivables), and from its financing activities, including bank deposits and other financial instruments.

Trade receivables

The Company regularly monitors outstanding receivables. For major customers, the Company reviews each customer for deterioration in the credit quality at the reporting date. The Company seeks to maintain close control over outstanding receivables and arranges a credit control staff to minimize credit risk. On this basis and on the basis of the fact that the Company's trade receivables relate to a large number of customers, there is no significant concentration of credit risk.

Bank deposits

The Company mainly maintains its bank deposits with well-known banks in Vietnam. Credit risk from bank deposits is managed by the Company's treasury department in accordance with the Company's policy. The Company considers that the concentration of credit risk from bank deposits is low.

The Board of General Directors of the Company assesses that all financial assets are not past due and not impaired except for receivables presented in Note 5.6.

9 OTHER INFORMATION

9.1 Transactions and balances with related parties

Related parties to the Company include: key management personnel, individuals related to key management personnel and other related parties.

9.1.1 Transactions and balances with key management personnel and individuals related to key management personnel

Key management personnel include: members of the Board of Directors, members of the Supervisory Board and the Executive Board. Individuals related to key management personnel are their close family members.

Transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel.

The Company does not have any sales or service transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel.

Other transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel are as follows:

Party	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Mr. Truong Anh Tuan		
Loans	7,000,000,000	32,127,000,000
Payment of loans	51,123,714,290	19,850,000,000

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong

Office rental	1,290,000,000	1,290,000,000
Rental payment	222,231,592	463,804,592

Liabilities with key management personnel and individuals related to key management personnel

Liabilities with key management personnel and individuals related to key management personnel are presented in Notes 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.15, 5.16 and 5.19.

Income of key management personnel

Party	Position	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Mr. Nguyen Thanh Phong	General Director	206,320,000	190,995,744

Board of Directors and Supervisory Board remuneration

Party	Position	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Mr. Truong Anh Tuan	Chairman of BOD	12,637,227	44,267,230
Mrs. Nguyen Thi Dieu Phuong	Vice Chairman of BOD	7,221,274	31,597,821
Mr. Truong Thai Son	Board Member	5,415,954	11,158,507
Mr. Nguyen Van Toan	Board Member	5,415,954	11,158,507
Mr. Truong Duc Hieu	Board Member	-	11,158,507
Mr. Nguyen Tuan Anh	Board Member	-	11,158,507
Mr. Ly Quang Minh	Board Member	5,415,954	11,158,507
Mrs. Yu Tran Dan Phuong	Head of Supervisory	6,189,662	38,355,662
Mrs. Nguyen Thi Bich Thuy	Member of Supervisory Board	4,642,247	8,943,509
Mrs. Phan Thi Kieu Oanh	Member of Supervisory Board	4,642,247	8,943,509
		51,580,519	187,900,266

9.1.2 Transactions and balances with other related parties

Transactions with other related parties

The transactions between the Company and its related parties are as follows:

Related companies	4 th quarter of 2024 VND	4 th quarter of 2023 VND
Victoria Real Property Management Co., Ltd		
Construction costs	12,390,798,374	1,1348,658,578
Payment of construction costs	6,107,180,206	-
Recovery of loans	3,900,000,000	-
Proceeds from sale of Project	78.210.394.999	634,750,000
Brokerage fees	-	47,000,000
Indochina Real Estate Development Investment Corporation		
Loan to Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-	100,000,000

Hoang Quan Group Co., Ltd

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31 December 2024

Loans	43,843,989,000	52,632,400,000
Payment of loans	34,847,281,261	25,890,650,930
Loan to Hoang Quan Group Co., Ltd	6,101,700,000	16,025,464,334
Loan recovery	11,865,448,153	10,853,000,000
Loan interest	241,972,603	241,972,603
Brokerage fees	-	-
Interest expense	1,376,420,105	1,410,281,146

Hoang Quan Mekong Consulting – Trading Service Real Estate JSC

Payment of loans	5,000,000	85,913,470
Revenue from the sale of Binh Minh project	56,575,961,000	-
Recovery of termination fee	7,388,548,062	-

Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC

Loans	-	350,000,000
Loan interest	-	82,339,726

Hoang Quan Law Co., Ltd

Payment of service charges	16,500,000	-
Service fee	365,300,000	-

Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC

Loan money	120,000,000	-
Repay loan	-	37,191,600,000

Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC

Lend money	1,144,537,090	14,000,000
Collect loan money	2,006,537,090	-
Brokerage fees	818,037,406	-
Payment of brokerage fees	580,462,434	-

Gia Bao Construction Design Investment Company Limited

Loan to Gia Bao Construction Design Investment Co.Ltd	-	15,000,000
Payment of construction costs	171,274,176	-

Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd

Loan to Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd	-	62,469,839
Operating Fees	3,363,297	-
Brokerage fees	718,921,751	-

Simon Land Investment Company Limited

Lend money	7,500,000	-
------------	-----------	---

Simon Investment Joint Stock Company

Lend money	46,251,768	-
------------	------------	---

Indochina Land Group Co., Ltd

Brokerage fees	356,043,751	-
Payment of loans	-	100,000,000

Liabilities with other related parties

Liabilities with other related parties are presented in Notes 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.13, 5.15, 5.16, 5.19, 5.20 and 6.1.



NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant



NGUYEN THANH PHONG
General Director
Ho Chi Minh City, January 23, 2025

HOANG QUAN CONSULTING - TRADING SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

Address: 15 Nguyen Luong Bang, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

Appendix: Reconciliation table of changes in equity

	Owner's capital	Share capital surplus	Bond conversion option	Development investment fund	Treasury shares	Undistributed after-tax profits	Total
Opening balance of previous year	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,413,757,947	(7,260,000)	49,184,753,069	4,359,387,509,124
Profit in previous year	-	-	-	-	-	5,158,051,909	5,158,051,909
Profit to bonus and welfare fund	-	-	-	-	-	(56,424,680)	(56,424,680)
Profit to funds in previous year	-	-	-	131,657,585	-	(131,657,585)	-
Closing balance of previous year	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,545,415,532	(7,260,000)	54,154,722,713	4,364,489,136,353
Opening balance of this year	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,545,415,532	(7,260,000)	54,154,722,713	4,364,489,136,353
Profit distribution	-	-	-	-	-	-	-
Capital increase from stock exchange	-	-	-	-	-	-	-
Contributed capital of other entities	1,000,000,000,000	-	-	-	-	-	1,000,000,000,000
Profit in this period	-	-	-	-	-	-	28,133,203,205
Dividend payment in this year	-	-	-	-	-	-	-
Treasury shares	-	-	-	-	-	-	-
Convertible bonds	-	-	-	-	-	-	-
Profit to funds in the year	-	-	-	36,106,363	-	-51,580,519	(15,474,156)
Closing balance of this period	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,581,521,895	(7,260,000)	82,236,345,399	5,392,606,865,402



Nguyen Hong Phuong
Chief accountant

Nguyen Thanh Phong
General Director

