CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN ***HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION*** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** ---
Số: 24/2025/CV-HQC *No.: 24/2025/CV-HQC*	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025* *Ho Chi Minh City, day 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 hợp nhất Quý IV năm 2024.

On January 24th, 2025 Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Consolidated Financial Statement for the Fourth Quarter of 2024.

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.*

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024/ *The Consolidated Financial Statement of Quarter IV - 2024.*

Đại diện tổ chức/ *Organization representative*
Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information

M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN - QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

LS. Đoàn Văn Chính

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 HỢP NHẤT

QUÝ 4 NĂM 2024

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6,041,115,134,899**	**3,584,596,693,355**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**42,062,292,133**	**28,130,342,211**
Tiền	111		42,062,292,133	28,130,342,211
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**4,602,239,684,358**	**2,952,300,448,422**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1,467,039,970,106	1,412,896,828,029
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	2,036,940,002,951	726,731,788,969
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây d	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4.1	116,734,284,161	400,959,759,958
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	1,026,407,963,069	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	**1,346,964,481,247**	**590,810,682,696**
Hàng tồn kho	141		1,346,964,481,247	590,810,682,696
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**49,848,677,161**	**13,355,220,026**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	-	190,361,783
Thuế GTGT được khấu trừ	152		48,124,031,805	11,440,212,887
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.16	1,724,645,356	1,724,645,356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4,095,543,405,490**	**3,714,838,746,696**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1,711,974,249,401**	**1,340,357,304,441**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4.2	11,597,139,401	4,836,993,401
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1,700,377,110,000	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 vô hình	227	5.11	289,184,279	418,980,275
Nguyên giá	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,179,278,721)	(1,049,482,725)
Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1,551,551,919**	**1,012,111,919**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	1,551,551,919	1,012,111,919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.13	**2,377,363,270,753**	**2,369,080,000,000**
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2,376,283,270,753	2,368,000,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**2,715,223,737**	**1,800,083,785**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	2,469,037,159	193,312,206
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		246,186,578	1,606,771,579
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**10,136,658,540,389**	**7,299,435,440,051**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4,711,870,001,824**	**2,934,946,303,698**
Nợ ngắn hạn	**310**		**3,326,748,993,277**	**2,618,605,907,947**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14.1	179,703,217,515	224,785,281,122
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	767,190,695,589	678,793,849,394
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	141,212,173,196	218,730,615,318
Phải trả người lao động	314		6,003,189,237	4,921,639,269
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	520,734,914,595	596,375,483,095
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	977,925,459,604	830,655,838,685
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	731,158,691,299	61,538,022,978
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		2,820,652,242	2,805,178,086
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**1,385,121,008,547**	**316,340,395,751**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		107,779,284,884	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.18.2	264,285,015,461	316,340,395,751
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	1,013,056,708,202	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5,424,788,538,565**	**4,364,489,136,353**
Vốn chủ sở hữu	**410**	5.20	**5,424,788,538,565**	**4,364,489,136,353**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		5,766,000,000,000	4,766,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*5,766,000,000,000*	*4,766,000,000,000*
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		6,581,521,895	6,545,415,532
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		94,341,579,299	54,154,722,713
LNST chưa phân phối năm trước	421a		*61,769,790,419*	*48,996,670,804*
LNST chưa phân phối năm nay	421b		*32,571,788,880*	*5,158,051,909*
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20,076,439,263	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**10,136,658,540,389**	**7,299,435,440,051**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2024 VND	Từ 01/01/2024 Đến 31/12/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**137,109,891,610**	**512,411,479,663**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		82,192,942,337	412,247,910,903
Doanh thu thuần	**10**	6.1	**54,916,949,273**	**100,163,568,760**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	**22,279,828,765**	**9,305,512,479**
Lợi nhuận gộp	**20**		**32,637,120,508**	**90,858,056,281**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	29,422,447,309	100,941,189,037
Chi phí tài chính	22	6.4	36,536,414,947	117,702,773,700
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*36,527,301,151*	94,352,704,125
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		441,284,433	616,622,528
Chi phí bán hàng	25	6.5	1,736,960,199	5,700,737,759
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	22,121,537,416	45,109,562,653
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**2,105,939,688**	**23,902,793,734**
Thu nhập khác	31	6.7	5,631,889,596	18,444,014,416
Chi phí khác	32	6.8	249,067,504	1,750,256,984
Lợi nhuận khác	**40**		**5,382,822,092**	**16,693,757,432**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**7,488,761,780**	**40,596,551,166**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1,540,152,506	6,637,685,081
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	1,360,585,001
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**5,948,609,274**	**32,598,281,084**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		5,935,897,353	32,571,788,880
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12,711,921	26,492,204
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	**10**	**56**

M.S.D.N: 0302087939 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

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

Quý 4 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2024 VND	Từ 01/01/2024 Đến 31/12/2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**7,488,761,780**	**40,596,551,166**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		159,200,871	650,136,871
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		7,997,112,024	7,997,112,024
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(441,284,433)	(29,210,477,134)
Chi phí lãi vay	06		36,527,301,151	94,352,704,125
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		***51,731,091,393***	***114,386,027,052***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(1,183,560,877)	(1,150,993,907,543)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(5,225,737,653)	24,721,656,063
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		(549,273,942,338)	(525,288,463,914)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(1,405,093,106)	(1,775,363,170)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(27,388,683,554)	(109,221,296,218)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.16	-	(69,951,726,647)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(532,745,926,135)**	**(1,718,123,074,377)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(539,440,000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16,697,757,570)	(87,753,636,509)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		337,219,407,500	386,732,629,524
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(392,306,581,857)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	24,036,545,396
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**320,521,649,930**	**(69,830,483,446)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1,000,000,000,000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32		-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	804,563,852,498	1,418,139,994,568
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(591,194,942,940)	(616,254,486,823)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**213,368,909,558**	**1,801,885,507,745**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**		**1,144,633,353**	**13,931,949,922**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**		**40,917,658,780**	**28,130,342,211**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Điều chỉnh ảnh hưởng số dư đầu năm			-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**	5.1	**42,062,292,133**	**42,062,292,133**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302087938 CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

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

Công ty con

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

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 Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	39%	39%	39%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	55C Cây Keo, Khu phố 1, Phường Tam Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình (tầng trệt), Đường TA 14, Phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 (Số Cũ 218 bis) Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 Ấp 3, Xã An Phú Tây, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Cơ sở đào tạo dạy nghề Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh 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

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

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

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

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 127 người.

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 03 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng

dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 03 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024..

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng 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.

4.5 Các khoản phải thu

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

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

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

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

4.6 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

4.7 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

4.8 Tài sản thuê hoạt động

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

4.9 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

4.10 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.12 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.13 Tiền lương

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

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.15 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

4.16 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.17 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Tập đoàn chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc 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 Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.18 Chi phí đi vay

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

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

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

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được 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:

+ Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
+ Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

4.20 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.21 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.22 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.
Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	Công ty con (từ ngày 06/03/2024)
Công ty 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	Công ty liên kết
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 Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH 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 Rồng Đông Nam Á	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	Chung thành viên chủ chốt (từ ngày 14/03/2024)
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	10.343.740.553	21.472.197.417
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND	31.718.551.580	6.658.144.794
	42.062.292.133	**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	26.370.109.770	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
Chi nhánh Tây Ninh-Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	49.971.390	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	20.590.593	-
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 Đông 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	423.900.022.113	462.037.982.232
	1.467.039.970.106	**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	23.706.227.260	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
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương	14.793.211.418	-
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	62.480.347.266	57.832.297.568
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	1.525.597.652	1.179.101.882
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	1.353.369.595.415	77.766.675.379
	2.036.940.002.951	**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)	38.488.218	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	22.084.311.897	17.248.955.820
	116.734.284.161	**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.

(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
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (4)	10.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác - Cho vay	203.210.000	-
	11.597.139.401	**4.836.993.401**

(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.

(4) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông vay theo hợp đồng số 10/HĐMT/TN-HQMK.2023 ngày 13/10/2023 và phụ lục 01 ngày 02/01/2024, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2025 với lãi suất 12%/năm.

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	111.330.758	-	4.449.863.015	-
Công ty CP TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông - lãi phải thu	16.953.050.109		-	-
Công ty CP TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông - Gốc phải thu	548.975.455.987		-	-
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	43.595.249.502	(509.944.310)	16.364.605.328	(509.944.310)
	1.026.407.963.069	**(4.408.739.039)**	**448.597.495.371**	**(2.821.785.718)**

(1) Khoản phải thu khác của bà Nguyễn Thị Như Hiền về số tiền ứng trước để mua lại cổ phần tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria. Sau đó Tập đoàn đã không tiếp tục mua cổ phần này và lập 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.

(2) 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 lập 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 bên 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 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 Đông 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 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**	**-**

(1) Tập đoàn góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 15/2016/HĐHT ngày 15/03/2016 với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, thời hạn 09 năm, thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Và thành lập Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh vào ngày 30 tháng 08 năm 2019, tại địa chỉ: lô B5 KDC Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. 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.

(2) Tập đoàn góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh theo hợp đồng số 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024. 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).

(3) Tập đoàn hợp tác với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông theo 2 hợp đồng sau:

- Góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, để 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 với giá trị tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 259.019.300.000 VND. 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.

- Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1209/2023/HĐHTKD/TPV-HQMK ngày 12/09/2023, thời hạn hợp tác 24 tháng. Mục đích sử dụng nguồn tiền để kinh doanh các ngành nghề đã đăng ký doanh nghiệp và chức năng khác mà pháp luật không cấm. Giá trị đã góp của Tập đoàn đến ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 552.624.349.722 VND. Lợi nhuận được chia theo thỏa thuận của các bên nhưng không thấp hơn 10,5%/năm.

(4) Tập đoàn góp vốn theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo hợp đồng số 01/HĐHT-14 ngày 15/02/2014 và 02/HĐHT-14 ngày 26/12/2014, thời hạn 10 năm, thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại Thành phố Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Phân

chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn triển khai, xây dựng.

(5) Tập đoàn góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông 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.

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**	**-**

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND
Tại ngày đầu kỳ	(37.593.543.898)
Trích lập dự phòng trong năm	(8.005.612.024)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	8.500.000
Tại ngày cuối kỳ	**(45.590.655.922)**

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 sàn 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	1.223.232.162.788	-	418.949.981.320	-
Hàng hoá bất động sản	123.729.851.187	-	171.860.701.376	-
Hàng tặng, khuyến mãi	2.467.272		-	-
	1.346.964.481.247	**-**	**590.810.682.696**	**-**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
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
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 Tuyết 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
Dự án Chung cư Nhà ở xã hội thành phố Vàng	907.459.952.634	-
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	2.467.272	11.503.517.795
	1.346.964.481.247	**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 VND	01/01/2024 VND
Hoa hồng dự án	-	135.321.892
Công cụ, dụng cụ	-	18.565.331
Chi phí trả trước khác	-	36.474.560
	-	**190.361.783**

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	736.537.159	193.312.206
Chi phí trả trước khác	1.732.500.000	-
	2.469.037.159	**193.312.206**

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	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 Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 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	Cộng
	VND	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	Phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	-	-	160.260.067

	01/01/2024	Phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
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 liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác.

(1) Đầu tư vào công ty liên kết:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	48.000.000.000	51.383.771.017	48.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	2.320.000.000.000	2.324.899.499.736	2.320.000.000.000	-
	2.368.000.000.000	**2.376.283.270.753**	**2.368.000.000.000**	**-**

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

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.

(2) Đầu tư dài hạn khác:

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

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

- Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam với giá trị 1.080.000.000 VND.

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND
Tại ngày đầu kỳ	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-
Tại ngày cuối kỳ	**(2.108.880.000)**

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	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	4.144.594.444	4.144.594.444		
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	78.361.741.339	78.361.741.339	27.599.664.881	27.599.664.881
	179.703.217.515	**179.703.217.515**	**224.785.281.122**	**224.785.281.122**

5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024 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	437.994.076.765	380.953.724.434
	767.190.695.589	**678.793.849.394**

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

	01/01/2024		Số phát sinh trong kỳ		31/12/2024	
	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	-	6.564.440.469	(69.951.726.647)	7.949.415.090	-
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	-	3.846.541.554	(13.485.187.990)	220.025.564	-
Các loại thuế khác	2.461.055.564	-		-	2.461.055.564	-
Các khoản phải nộp khác	65.874.392.066	-	20.000.000	(5.313.893.498)	60.580.498.568	-
	218.730.615.318	**(1.724.645.356)**	**11.232.366.013**	**(88.750.808.135)**	**141.212.173.196**	**(1.724.645.356)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty mẹ còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước là 139.487.527.840 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, Uỷ ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận cho Công ty mẹ được cấn trừ các khoản quyền lợi Công ty mẹ được hoàn từ ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để Công ty mẹ 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 bố trí tiếp.

Chi tiết là Công ty mẹ đề nghị cấn 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 mẹ đã bàn giao 13.749,81 m^2 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 mẹ còn được Quỹ phát triển nhà ở 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 mẹ 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, cấn trừ nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước cho phép Công ty mẹ 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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

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

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

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

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	422.211.199.803	478.904.747.847
Chi phí lãi vay	87.117.177.883	108.531.728.880
Chi phí môi giới	11.406.536.909	8.939.006.368
	520.734.914.595	**596.375.483.095**

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân - tiền mượn	175.336.848.820	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân 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	6.482.910.056	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	1.085.526.540	1.008.034.080
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	429.258.920	7.723.274.623
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	205.897.462.348	35.220.836.672
	977.925.459.604	**830.655.838.685**

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả bên liên quan (*)		
Ông Trương Anh Tuấn - tiền mượn	218.515.946.043	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
Ông Hoàng Minh Đức	14.089.310.000	-
	264.285.015.461	**316.340.395.751**

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

5.19.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	61.406.642.978	61.406.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978
Vay các đối tượng khác				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – chi nhánh TP.Thủ Đức – 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	-			
Vay dài hạn đến hạn trả (Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - HD Bank Chi nhánh Cộng Hòa – xem thêm 5.19.2)	664.753.065.166	664.753.065.166	-	-
Phan Lê Thùy Trang	-	-	650.000.000	650.000.000
	731.158.691.299	**731.158.691.299**	**61.538.022.978**	**61.538.022.978**

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

	01/01/2024	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Tăng, giảm do cấn trừ công nợ,chuyển sang nợ dài hạn và hợp nhất	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	31/12/2024
	VND	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	15.900.000.000	-	-	-	61.406.642.978
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)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa (chi tiết mục 5.19.2)	-	-	-	664.753.065.166	-	664.753.065.166
	61.538.022.978	**29.990.354.482**	**(13.031.380.000)**	**664.753.065.166**	**(12.091.371.327)**	**731.158.691.299**

Thông tin chi tiết khoản vay ngắn hạn như sau:

(1) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo 2 hợp đồng vay tiền sau:

- Hợp đồng vay tiền số 16/HDVMT-TD-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 và phụ lục số 01/PLHĐVMT-TĐ-2023 ngày 31 tháng 12 năm 2023:

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.

- Hợp đồng vay tiền số 0102/HĐVMT-TĐHQ-TPV-2024 ngày 01 tháng 02 năm 2024:

Số tiền vay : 21.000.000.000 VND
Mục đích vay : Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay : 12 tháng
Lãi suất : Không có
Tài sản đảm bảo : Không có
Số dư tại 31/12/2024 : 15.900.000.000VND.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo hợp đồng số11668/ 24/ MN/HĐTD ngày 04/04/2024, cùng khế ước nhận nợ số11668 /24/MN/HĐTD/KUNN02 ngày 11/4/2024; khế ước nhận nợ số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN01 ngày 05/04/2024:

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

(3) 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 được chi tiết như sau:

Số tiền vay : 650.000.000 VND
Mục đích vay : Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay : 3 năm (từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025)
Lãi suất : 3%/tháng
Tài sản đảm bảo : Không có
Số dư tại 31/12/2024 : 650.000.000 VND.

5.19.2 Vay dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô Thị Tây Ninh (1)	6.587.013.972	6.587.013.972	-	-
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – Chi nhánh TP Thủ Đức - PGD Đông Sài Gòn (2)	376.817.799.357	376.817.799.357	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (3)	629.001.894.873	629.001.894.873	-	-
Bà Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	650.000.000		
	1.013.056.708.202	**1.013.056.708.202**	**-**	**-**

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

	01/01/2024	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Tăng, giảm do hợp nhất	Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong kỳ	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay bên liên quan						
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (1)	-	9.276.006.399	-	-	(2.688.992.427)	6.587.013.972
Vay dài hạn ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh - Chi nhánh TP Thủ Đức - PGD Đông Sài Gòn(2)	-	376.817.799.357	-	-	-	376.817.799.357
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (3)	-	420.858.832.418	892.061.612.653	(664.753.065.166)	(19.165.485.032)	629.001.894.873
Bà Phan Lê Thùy Trang (4)		-		650.000.000		650.000.000
	-	**806.952.638.174**	**892.061.612.653**	(664.103.065.166)	**(21.854.477.459)**	**1.013.056.708.202**

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

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

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

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo các hợp đồng tín dụng sau:

- 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.

- 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: 91.817.799.357VND.

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

- Số hợp đồng:	:	25366/23MN/HĐTD ngày 29/09/2023 và phụ lục ngày 25/05/2024
Số tiền vay	:	920.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)"
Thời hạn vay	:	48 tháng
Lãi suất vay	:	11% - 11,5%/ năm
Bảo đảm	:	- Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm của dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)" tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, Khu phố 2, Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh; - Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ 224 căn hộ tại Dự án " Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City) tại thửa đất số 101, TBD số 14, KP 2, P2, TP Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh đá bán/ đã chuyển nhượng/ đã cho thuê/ đã hoán đổi dưới mọi hình thức tính đến thời điểm sử dụng tín dụng tại HDBank; - Toàn bộ cổ phần (tối thiểu 102 triệu cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng.
Số dư tại ngày 31/12/2024	:	869.769.232.417 VND. Trong đó, ngắn hạn đến hạn trả là: 240.767.337.544 VND; nợ dài hạn là: 629.001.894.873 VND.
- Số hợp đồng:	:	25815/23MN/HĐTD ngày 27/09/2023
Số tiền vay	:	500.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại - Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê kông
Thời hạn vay	:	24 tháng
Lãi suất vay	:	10%/ năm
Bảo đảm	:	Nợ phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại - Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê kông;
Số dư tại ngày 31/12/2024	:	423.985.727.622 VND. Trong đó, ngắn hạn đến hạn trả là: 423.985.727.622 VND; nợ dài hạn là: 0 VND.

(4) 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 được chi tiết như sau:

Số tiền vay	:	650.000.000 VND
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	:	01 năm (từ ngày 01 tháng 04 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027)
Lãi suất	:	3%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Số dư tại 31/12/2024	:	650.000.000 VND

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.20 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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	-	-	-	-	32.571.788.880	26.492.204	32.598.281.084
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(15.474.156)	-	(15.474.156)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	36.106.363	(36.106.363)	-	-
Tăng, giảm do hợp nhất công ty con	-	-	-	-	7.666.648.225	20.049.947.059	27.716.595.284
Tại ngày 31/12/2024	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.581.521.895**	**94.341.579.299**	**20.076.439.263**	**5.424.788.538.565**

5.20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký thay đổi lần thứ 36 ngày 15 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty mẹ là 4.766.000.000.000 VND. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2024 số vốn thực góp của các cổ đông là 5.766.000.000.000 VND. Công ty mẹ đang làm thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn thực góp. Chi tiết số vốn góp của các cổ đông như sau:

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cổ phiếu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ
Phan Thị Thanh 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%**

5.20.3 Cổ phiếu

	31/12/2024	01/04/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	576.600.000	476.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	576.600.000	476.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	*576.600.000*	*476.600.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	(726)
- Cổ phiếu phổ thông	*(726)*	*(726)*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	576.599.274	476.599.274
- Cổ phiếu phổ thông	*576.599.274*	*476.599.274*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.20.4 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

6.2 Giá vốn hàng bán

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2024 VND

Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	246.992.111
Lãi hợp tác kinh doanh	28.875.529.585
Lãi bán hàng trả chậm	299.925.613
	29.422.447.309

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4/2024 VND
Chi phí lãi vay	36.527.301.151
Chi phí tài chính khác	9.113.796
	36.536.414.947

6.5 Chi phí bán hàng

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

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.897.624.704
Chi phí đồ dùng văn phòng	177.735.076
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.200.871
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.016.917.380
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	16.870.059.385
	22.121.537.416

6.7 Thu nhập khác

	Quý 4/2024 VND
Các khoản thu nhập khác	5.631.889.596
	5.631.889.596

6.8 Chi phí khác

	Quý 4/2024 VND
Chi phí khác	249.067.504
	249.067.504

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 4/2024

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	5.935.897.353
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	VND	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**VND**	**5.935.897.353**
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	576.599.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**VND/CP**	**10**

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Quý 4/2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	804.563.852.498
	804.563.852.498

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Quý 4/2024 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(591.194.942.940)
	(591.194.942.940)

8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của 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

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

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

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
Ông Trương Anh Tuấn	
Mượn tiền	7.000.000.000
Trả tiền mượn	51.123.714.290
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	
Thuê văn phòng	1.290.000.000
Trả tiền thuê văn phòng	222.231.592

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, 5.5, 5.14, 5.15 và 5.18.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

Thù lao Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Công ty liên quan	Quý 4/2024 VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	
Chi phí thi công	12.390.798.374
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	
Chi phí thi công	-
Thuê xe	-
Cho mượn tiền	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Dương	
Cho mượn tiền	-
Mượn tiền	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	
Mượn tiền	43.843.989.000
Trả tiền mượn	34.847.281.261
Cho mượn tiền	6.101.700.000
Thu lại tiền cho mượn	11.865.448.153
Lãi cho vay	241.972.603
Chi phí môi giới	-
Chi phí lãi vay	1.376.420.105
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	
Trả tiền mượn	5.000.000
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	-
Lãi cho vay	-
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	-
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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	
Cho mượn tiền	1.144.537.090
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	-
Thu lại tiền cho mượn	-
Chi phí thi công	-
Trả tiền thi công	171.274.176
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	
Cho mượn tiền	-
Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service	
Chi phí môi giới	-
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
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, 5.14, 5.15, 5.18 và 5.19.

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

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

HOANG QUAN REAL ESTATE CONSULTING - TRADING – SERVICES CORPORATION
15 Nguyen Luong Bang, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City

Tax code: 0302087938

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

FOURTH QUARTER OF 2024

HOANG QUAN REAL ESTATE CONSULTING - TRADING – SERVICES CORPORATION

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

December 31, 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
ASSETS				
CURRENT ASSETS	**100**		**6,041,115,134,899**	**3,584,596,693,355**
Cash and cash equivalents	**110**	5.1	**42,062,292,133**	**28,130,342,211**
Cash	111		42,062,292,133	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**		**4,602,239,684,358**	**2,952,300,448,422**
Short-term trade receivables	131	5.2	1,467,039,970,106	1,412,896,828,029
Short-term advances to suppliers	132	5.3	2,036,940,002,951	726,731,788,969
Short-term inter-company receivables	133		-	-
Receivables under the progress of constructior contracts	134		-	-
Receivables from short-term loans	135	5.4.1	116,734,284,161	400,959,759,958
Other short-term receivables	136	5.5.1	1,026,407,963,069	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
Hàng tồn kho	**140**	5.8	**1,346,964,481,247**	**590,810,682,696**
Hàng tồn kho	141		1,346,964,481,247	590,810,682,696
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**49,848,677,161**	**13,355,220,026**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	-	190,361,783
Thuế GTGT được khấu trừ	152		48,124,031,805	11,440,212,887
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.16	1,724,645,356	1,724,645,356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

December 31, 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
ASSETS				
NON-CURRENT ASSETS	**200**		**4,095,543,405,490**	**3,714,838,746,696**
Long-term receivables	**210**		**1,711,974,249,401**	**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	11,597,139,401	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)
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**		**1,551,551,919**	**1,012,111,919**
Work in progress	241		-	-
Construction in progress	242	5.12	1,551,551,919	1,012,111,919
Long-term financial investments	**250**	5.13	**2,377,363,270,753**	**2,369,080,000,000**
Investments in subsidiaries	251		-	-
Investments in associates and joint ventures	252		2,376,283,270,753	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**		**2,715,223,737**	**1,800,083,785**
Long-term prepaid expenses	261	5.9.2	2,469,037,159	193,312,206
Deferred income tax assets	262		246,186,578	1,606,771,579
Equipment, supplies and spare parts for long-term replacement	263		-	-
Other non-current assets	268		-	-
Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**10,136,658,540,389**	**7,299,435,440,051**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

December 31, 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
RESOURCES				
LIABILITIES	**300**		**4,711,870,001,824**	**2,934,946,303,698**
Current liabilities	**310**		**3,326,748,993,277**	**2,618,605,907,947**
Short-term trade payables	311	5.14.1	179,703,217,515	224,785,281,122
Short-term advances from customers	312	5.15	767,190,695,589	678,793,849,394
Taxes and payables to the State budget	313	5.16	141,212,173,196	218,730,615,318
Payables to employees	314		6,003,189,237	4,921,639,269
Short-term accrued expenses	315	5.17	520,734,914,595	596,375,483,095
Short-term inter-company payables	316		-	-
Short-term unrealized revenue	318		-	-
Short-term loans and finance lease liabilities	319	5.18.1	977,925,459,604	830,655,838,685
Provision	320	5.19.1	731,158,691,299	61,538,022,978
Welfare and reward fund	321		-	-
Pricing stabilisation fund	322		2,820,652,242	2,805,178,086
Government bonds purchased for resale	323		-	-
	324		-	-
Non-current liabilities	**330**		**1,385,121,008,547**	**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		107,779,284,884	-
Other long-term payables	337	5.18.2	264,285,015,461	316,340,395,751
Long-term loans and finance lease liabilities	338	5.19.2	1,013,056,708,202	-
Convertible bonds	339		-	-
Preferred shares	340		-	-
Deferred income tax liabilities	341		-	-
Provision	342		-	-
Technological and scientific development fund	343		-	-

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

December 31, 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
EQUITY	**400**		**5,424,788,538,565**	**4,364,489,136,353**
Equity	**410**	5.20	**5,424,788,538,565**	**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)
Revaluation differences	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		94,341,579,299	54,154,722,713
Retained earnings brought forward	421a		*61,769,790,419*	*48,996,670,804*
Retained earnings for the current year	421b		*32,571,788,880*	*5,158,051,909*
Construction investment fund	422		-	-
Non-controlling interests	429		20,076,439,263	-
Other funds	**430**		-	-
Funds	432		-	-
Funds used to acquire fixed assets	433		-	-
TOTAL RESOURCES	**440**		**10,136,658,540,389**	**7,299,435,440,051**

NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant

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

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

4th quarter of 2024

	Code	Note	4th quarter of 2024 VND	From January 01, 2024 VND
Revenue from sales and supply of services	**01**		**137,109,891,610**	**512,411,479,663**
Revenue deductions	02		82,192,942,337	412,247,910,903
Net revenue	**10**	6.1	**54,916,949,273**	**100,163,568,760**
Cost of goods sold	**11**	6.2	**22,279,828,765**	**9,305,512,479**
Gross profit	**20**		**32,637,120,508**	**90,858,056,281**
Financial income	21	6.3	29,422,447,309	100,941,189,037
Financial expenses	22	6.4	36,536,414,947	117,702,773,700
Including: Interest expense	23		*36,527,301,151*	94,352,704,125
Profit in joint ventures and associates	24		441,284,433	616,622,528
Selling expenses	25	6.5	1,736,960,199	5,700,737,759
General and administrative expenses	26	6.6	22,121,537,416	45,109,562,653
Profit from operating activities	**30**		**2,105,939,688**	**23,902,793,734**
Other income	31	6.7	5,631,889,596	18,444,014,416
Other expenses	32	6.8	249,067,504	1,750,256,984
Other profit	**40**		**5,382,822,092**	**16,693,757,432**
Total profit before tax	**50**		**7,488,761,780**	**40,596,551,166**
Current corporate income tax expense	51		1,540,152,506	6,637,685,081
Deferred corporate income tax expense	52		-	1,360,585,001
Profit after corporate income tax	**60**		**5,948,609,274**	**32,598,281,084**
Parent company's profit after tax	61		5,935,897,353	32,571,788,880
Non-controlling interests' profit after tax	62		12,711,921	26,492,204
Basic earnings per share	70	6.9	**10**	**56**

M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN - QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant

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

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
(Indirect method)

4th quarter of 2024

	Mã số	Thuyết minh	4th quarter of 2024 VND	From 01/01/2024 To 31/12/2024 VND
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
Profit before tax	**01**		**7,488,761,780**	**40,596,551,166**
Adjustments for				
Depreciation of fixed assets	02		159,200,871	650,136,871
Provisions/(reversals)	03		7,997,112,024	7,997,112,024
Foreign exchange (gains)/losses on revaluation	04		-	-
(Gain)/loss on investments	05		(441,284,433)	(29,210,477,134)
Interest expense	06		36,527,301,151	94,352,704,125
Operating profit before changes in working capital	**08**		***51,731,091,393***	***114,386,027,052***
(Increase)/decrease in receivables	09		(1,183,560,877)	(1,150,993,907,543)
(Increase)/decrease in inventories	10		(5,225,737,653)	24,721,656,063
Increase/(decrease) in payables	11		(549,273,942,338)	(525,288,463,914)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(1,405,093,106)	(1,775,363,170)
(Increase)/decrease in trading securities	13		-	-
Interest paid	14		(27,388,683,554)	(109,221,296,218)
Corporate income tax paid	15	5.16	-	(69,951,726,647)
Other proceeds from operating activities	16		-	-
Other payments for operating activities	17		-	-
Net cash flows from operating activities	**20**		**(532,745,926,135)**	**(1,718,123,074,377)**
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
Purchase and construction of fixed assets and other	21		-	(539,440,000)
Proceeds from disposal and liquidation of fixed assets, and other non-current assets	22		-	-
Loans to and purchase of debt instruments from other entities	23		(16,697,757,570)	(87,753,636,509)
Recovery of loans and disposal of debt instruments of the other entities	24		337,219,407,500	386,732,629,524
Investments in other entities	25		-	(392,306,581,857)
Withdrawal of investments in other entities	26		-	-
Proceeds from loan interest, dividends and profit shared	27		-	24,036,545,396
Net cash flows from investing activities	**30**		**320,521,649,930**	**(69,830,483,446)**
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
Proceeds from capital contributions from shareholders	31		-	1,000,000,000,000
Repayments of capital contributions to shareholders	32		-	-
Long-term and short-term loans received	33	7.1	804,563,852,498	1,418,139,994,568
Repayments of principal	34	7.2	(591,194,942,940)	(616,254,486,823)
Payments of finance lease liabilities	35		-	-
Dividends and profit paid to shareholders	36		-	-
Net cash flows from financing activities	**40**		**213,368,909,558**	**1,801,885,507,745**
NET CASH FLOWS FOR THE PERIOD	**50**		**1,144,633,353**	**13,931,949,922**
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	**60**		**40,917,658,780**	**28,130,342,211**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Adjustment due to the effects of the opening balance			-	-
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	**70**	5.1	**42,062,292,133**	**42,062,292,133**

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 consolidated interim financial statements.

1. CORPORATE OVERVIEW

1.1 Form of capital ownership

Hoang Quan Consulting-Trading-Service Real Estate Corporation ("the Parent 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 Parent 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 Parent Company is registering changes to the Business Registration Certificate based on its increased capital.

The Parent Company's shares whose ticker symbol is HQC are listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange under Decision No. 218/QD-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 Parent Company's head office is located at No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam

1.2 Business sector

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

1.3 Business lines

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

1.5 Structure

The list of consolidated subsidiaries and associates as of September 30, 2024 is as follows:

Subsidiaries

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

Company name	Head office address	Main business line	Ratio of paid-in capital	Ratio of voting rights	Ownership ratio
	Tay Ninh City, Tay Ninh Province				

Associates

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

In addition, the Parent Company also has affiliates without legal status and 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	6th 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

Name	Address
- 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-Trading-Service Real Estate Corporation	No. 219A Ngo Quyen Street, Tan An Ward, 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 consolidated Interim Financial Statements

The figures presented in the consolidated financial statements for the period ended 30 September 2024 are not comparable with the figures of the previous period because it is the first period when the Parent Company prepares the consolidated financial statements and the figures as of January 01, 2024 are the figures of the Parent Company's Separate Financial Statements.

1.7 Employees

As of December 31st, 2024, the Group's total number of employees was 127.

2. FISCAL YEAR, ACCOUNTING CURRENCY

2.1 Fiscal year

The Group'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 Group applies Vietnamese accounting standards and corporate accounting system issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance guiding methods of preparing and presenting the consolidated interim 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 and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance guiding methods of preparing and presenting the consolidated interim financial statements.

4. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

4.1 Basis for preparation

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

4.2 Basis of consolidation

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

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

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

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of the subsidiaries so that the accounting policies used by the Parent Company and its subsidiaries can be consistent with each other.

Intercompany balances, income and expenses, and unrealized intra-group profits or losses arising from intra-group transactions are fully eliminated.

Non-controlling interests

Non-controlling interests in the net assets of a consolidated subsidiary is identified as an equity item of the consolidated balance sheet. Non-controlling interests consist of the amount of the non-controlling interests at the original date of business combination and the non-controlling interest in changes in equity since the date of business combination. Losses from the subsidiary must be allocated to non-controlling interests, even if such losses exceed the amount of non-controlling interests in the net assets of the subsidiary.

Business combinations and goodwill

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

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

Investments in associates

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

The business performance, assets and liabilities of associates are consolidated in the financial statements using the equity method. Investments in associates are initially recognised at cost in the balance sheet and subsequently adjusted for changes in the Group's share of the net assets of the associate. If the Group's share of the losses of an associate equals or exceeds the carrying amount of the investment, the Group does not continue to recognise further losses in the consolidated financial statements. In this case, the value of the investment presented in the consolidated financial statements is zero (0). If the associate subsequently makes a profit, the Group shall recognise its share of such profit only after it has recovered any net loss that has not been previously recognised.

4.3 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.

4.4 Financial investments

Held to maturity investments

Investments are classified as held to maturity when the Group intends and is able to hold them until they are mature. The Group'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 acquisition date is recognized in profit or loss on an accrual basis. Interest earned before the Group 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 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.

4.5 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 Group and buyers who are independent entities of the Group.
- 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 reporting date are included in general and administrative expenses.

4.6 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 property 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.

4.7 Prepaid expenses

Prepaid expenses include actual expenses that have been incurred but are related to the business performance of many accounting periods. The Group'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.

Costs for repair of fixed assets

Lump-sum costs for repair of fixed assets are allocated to expenses using the straight-line method over no more than 03 years.

4.8 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.

4.9 Tangible assets

Tangible assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible assets includes all costs incurred by the Group 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 years

4.10 Intangible assets

Intangible assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of an intangible asset comprises all costs incurred by the Group 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 Group up to the date when the software is put into use. Computer software is amortized using the straight-line method over 03 - 10 years.

4.11 Construction in progress

Construction in progress reflects costs (including related interest expenses in accordance with the Group'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.

4.12 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 Group.
- 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.

4.13 Salaries

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

4.14 Business cooperation contracts

Jointly controlled business

The Group 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.

4.15 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 Parent 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".

4.16 Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after funds are set aside in accordance with the Parent 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.

4.17 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 Group 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 Group.
- 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 Group 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 Group has transferred the risks and rewards incidental to ownership of the property to the buyer.
- The Group 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 Group.
- 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 Group 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.
- Costs related to the sale of lots can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits from the sale of land lots will flow to the Group.

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.
- Contractual 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 Group 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.

4.18 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.

4.19 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 Group 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 Group 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 tax returns of the Companies within the Group 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.

4.20 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.

4.21 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 Group'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 Group'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 Group 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 Group:

- 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.

4.22 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 Group pays attention to the substance of the relationship rather than the legal form.

The following companies/ entities are considered to be 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 JSC	Associate

Company/ entity	Relationship
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 JSC	The same key members
Hoang Quan Farm One Member Company Limited	The same key members
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	The same key members
Simon Land Investment Company Limited	The same key members
Vietmed Medical Joint Stock Company	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 Invesment Corporation	The same key members
Binh Minh Entertainment Co., Ltd	The same key members
CPG Real Estate Investment - Management JSC	The same key members
Hung Cuong Phan Thiet Production and Trading Co.Ltd	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 CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Cash on hand – VND	10,343,740,553	21,472,197,417
Demand bank deposits – VND	31,718,551,580	6,658,144,794
	42,062,292,133	**28,130,342,211**

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 JSC	378,159,003,456	-
Victoria Real Property Management Company Limited	26,370,109,770	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
Tay Ninh Branch - Hoang Quan Group Co., Ltd	49,971,390	
Viet Architecture Corporation	20,590,593	
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 JSC	-	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 JSC	1,261,623,321	1,261,623,321
Other customers	423,900,022,113	462,037,982,232
	1,467,039,970,106	**1,412,896,828,029**

5.3 Short-term advances to suppliers

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Advances to related party suppliers		
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	142,352,288,610	142,275,194,369
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd - Branch Tra Vinh	200,000,000	200,000,000
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	20,362,408,645	25,078,696,159
Viet Architecture Corporation	23,706,227,260	5,131,547,216
Nam Quan Investment JSC	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 Co., Ltd	1,298,379,185	581,345,185
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	59,780,000	59,780,000
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	14,793,211,418	-
Advances to other suppliers		
Bao Linh Investment – Construction - Housing Development Corporation	403,799,591,947	403,117,882,213
Tay Ninh Construction and Developing Urban JSC	62,480,347,266	57,832,297,568
Indochina Land Group Company Limited	1,525,597,652	1,179,101,882
Indochina International Appraisal and Investment JSC	75,000,000	75,000,000
VDC Construction Design Consulting Co.,Ltd	-	120,000,000
Other suppliers	1,353,369,595,415	77,766,675,379
	2,036,940,002,951	**726,731,788,969**

5.1 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)	38,488,218	170,203,007,402
Nam Quan Investment JSC (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 Co., Ltd (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	22,084,311,897	17,248,955,820
	116,734,284,161	**400,959,759,958**

Details of short-term loans are as follows:

(1) Loan to Hoang Quan Group Co., Ltd, the contract No.36/HDVMT-TD.2023 dated 30 June 2023, and contract appendix No.01/PLHDVMT-TD-2023 dated 31 December 2023 for a term of 12 months, interest rate is 12%/year.

(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 Co., Ltd. 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 Mekong Real Estate Consulting - Trading - Services JSC 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 Co., Ltd 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 - Borrowings		
Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate JSC (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
Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service JSC	10,000,000,000	
Other organizations and individuals – loans	203,210,000	203,000,000
	11,597,139,401	**4,836,993,401**

(1) Loan to Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate JSC under Contract No. 01/HDMT-2023 dated September 14, 2023, for a term of 36 months, at an interest rate of 1% per annum.

(2) Loan to Hoang Quan Education Investment Co.Ltd under Contract No. 02/2022/HDMT-HQC dated August 2, 2022, from August 02, 2022 to August 02, 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.

(4) Loan to Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service JSC under Contract No. 10/HDMT/TN-HQMK.2023 dated October and Appendix No. 01 dated January 02, 2024 for a loan term up to December 31, 2025 at an interest rate of 12% per annum.

5.5 Other short-term and long-term receivables

5.5.1 1 Other short-term receivables

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Related parties				
Indochina Real Estate Developmer Investment Coporation – *land use rights compensation*	84,345,410,450	-	84,345,410,450	-
Victoria Real Property Management Co.Ltd	38,059,514,335	-	38,059,514,335	-
Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate JSC – project investment transfer	-	-	13,409,315,193	-
Hoang Quan Group Co., Ltd – loan interest	111,330,758	-	4,449,863,015	-
Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service JSC – interest receivable	16,953,050,109	-	-	-
Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service JSC – account receivable	548,975,455,987	-	-	-
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	43,595,249,502	(509,944,310)	16,364,605,328	(509,944,310)
	1,026,407,963,069	**(4,408,739,039)**	**448,597,495,371**	**(2,821,785,718)**

(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 Corporation, 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 Corporation, 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 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 Investment – Construction - Housing Development Corporation - Business corporation (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**	**-**

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

- Capital contribution of VND 259,019,300,000 as of June 30, 2024 under Cooperation Contract No. 213/HQMK.HQ-HDHT dated June 01, 2015, for term of 10 years, 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.

- Capital contribution for business cooperation under Contract No. 1209/2023/HDHTKD/TPV-HQMK dated September 12, 2023, for a term of 24 months. The intended use of funds is to carry on registered business lines and other functions not prohibited by law. The Group's capital contribution as of June 30, 2024 is VND 552,624,349,722. Profits are distributed as agreed by the parties but not less than 10.5% per annum.

(4) The Group 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 Joint Stock Company, 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.

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				
Advances	3,890,294,729	-	2,311,841,408	-
Loans receivables	11,526,105,192	-	8,790,975,192	-
Other receivables	509,944,310	-	509,944,310	-
Advances to suppliers	28,956,191,698	-	25,272,662,995	-
Shortage of assets waiting for resolution	708,119,993	-	708,119,993	-
	45,590,655,922	**-**	**37,593,543,898**	**-**

Movements in provision for doubtful debts are as follows:

	From 01/01/2024 to 31/12/2024
	VND
Opening balance	(37,593,543,898)
Provision for the period	(8,005,612,024)
Provision reversal during the period	8,500,000
Closing balance	**(45,590,655,922)**

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 – receivables 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 VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Work in progress	1,223,232,162,788	-	418,949,981,320	-
Real properties	123,729,851,187	-	171,860,701,376	
Goods	2,467,272	-	-	-
	1,346,964,481,247	**-**	**590,810,682,696**	**-**

	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
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
Golden City Social Housing Apartment Project	907,459,952,634	-
Real properties		

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
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	2,467,272	11,503,517,795
	1,346,964,481,247	**590,810,682,696**

5.9 Short-term and long-term prepaid expenses

5.9.1 Short-term prepaid expenses

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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 VND	01/01/2024 VND
Tools and instruments	736,537,159	193,312,206
Office rental payments	1,732,500,000	
	2,469,037,159	**193,312,206**

5.10 Increase/decrease in tangible assets

	Buildings and structures	Means of transport, transmission	Management equipment	Total
	VND	VND	VND	VND
Cost				
As at 01/01/2024	3,370,551,063	16,450,666,958	1,528,918,216	21,350,136,237
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	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 September 30, 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	Total
	VND	VND

	Accounting software	Total
	VND	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	Accrual for the period	31/12/2024
	VND	VND	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

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

(1) Investments in associates:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost	Value based on equity method	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd	48,000,000,000	51,398,769,677	48,000,000,000	-
Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate Joint Stock Company	2,320,000,000,000	2,324,899,499,736	2,320,000,000,000	-
	2,368,000,000,000	**2,376,283,270,753**	**2,368,000,000,000**	**-**

- The Group 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.
- The Group makes an investment of VND 48,000,000,000, accounting for 40% of charter capital in Hoang Quan Nha Trang Co., Ltd.

Business performance of associates

The associates are operating normally, without major changes compared to the previous period.

(2) Other long-term financial investments:

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

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

Provisions for investments in other entities

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

	From 01/01/2024 to 31/12/2024 VND
Opening balance	(2,108,880,000)
Additional provision	-
Closing balance	**(2,108,880,000)**

5.14 Short-term trade payables

5.14.1 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	-	-	50,000,000	50,000,000

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	Solvent amount	Amount	Solvent amount
	VND	VND	VND	VND
Investment Co., Ltd				
Hoang Quan Group Co., Ltd	4,144,594,444	4,144,594,444		
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	78,361,741,339	78,361,741,339	27,599,664,881	27,599,664,881
	179,703,217,515	**179,703,217,515**	**224,785,281,122**	**224,785,281,122**

5.14.2 Outstanding overdue debts

The Company has no outstanding overdue debt.

5.15 Short-term advances from customers

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	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	437,994,076,765	380,953,724,434
	767,190,695,589	**678,793,849,394**

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

	01/01/2024		Accrual for the period		31/12/2024	
	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	-	6,564,440,469	(69,951,726,647)	7,949,415,090	-
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	-	3,846,541,554	(13,485,187,990)	220,025,564	-
Other taxes	2,461,055,564	-		-	2,461,055,564	-
Other payables	65,874,392,066	-	20,000,000	(5,313,893,498)	60,580,498,568	-
	218,730,615,318	**(1,724,645,356)**	**11,232,366,013**	**(88,750,808,135)**	**141,212,173,196**	**(1,724,645,356)**

As of September 30, 2024, the Parent Company owes the State a tax amount of VND 139,487,527,840. 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 Parent 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 Parent Company's handover of 13,749.81 m^2 of land at the site to the People's Committee of District 8 for resettlement arrangement be refunded. In addition, the Parent 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 Parent 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 Parent Company to issue invoices and declare and pay taxes for each invoice during the settlement of outstanding tax amounts.

Value added tax

The Group 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 companies within the Group are required to pay corporate income tax on taxable income at a rate of 20%.

The Group pays corporate income tax on income from the sale, lease, and hire-purchase of social housing at a rate of 10%.

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

The Group 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 companies within the Group will resettle the payable amount of corporate income tax on this transaction when the property is handed over.

Other taxes

The Group declares and pays taxes as prescribed.

5.17 Short-term accrued expenses

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Payable to other organizations and individuals		
Project cost	422,211,199,803	478,904,747,847
Interest expense	87,117,177,883	108,531,728,880
Brokerage fees	11,406,536,909	8,939,006,368
	520,734,914,595	**596,375,483,095**

5.18 Other short-term and long-term payables

5.18.1 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 Corporatio - loan	6.482.910.056	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 oan	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	1,085,526,540	1,008,034,080
Social insurance, health insurance, unemployment insurance	429,258,920	7,723,274,623
Other short-term payables	205,897,462,348	35,220,836,672
	977,925,459,604	**830,655,838,685**

5.18.2 Other long-term payables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Payables to related party		
Mr. Truong Anh Tuan - loan	218,515,946,043	284,660,636,333
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong - loan	31,634,759,418	31,634,759,418
Payables to other individuals		
Mr. Pham Minh Hoang - deposit for pool rental	45,000,000	45,000,000
Mr. Hoang Minh Duc - loan	14,089,310,000	-
	264,285,015,461	**316,340,395,751**

5.18.3 Overdue debts

The Group has no outstanding overdue debt.

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

5.19.1 Short-term loans

	September 30, 2024		January 01, 2024	
	Amount VND	Solvent amount VND	Amount VND	Solvent amount VND
Short-term loans payable to related parties				
Hoang Quan Group Co., Ltd	61,406,642,978	61,406,642,978	45,506,642,978	45,506,642,978
Loans from other entities				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Thu Duc City Branch - Dong 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				
Long-term loan due (Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - HD Bank Cong Hoa Branch - see more 5.19.2)	664,753,065,166	664,753,065,166	-	-
Ms. Phan Le Thuy Tran	-	-	650,000,000	650,000,000
	731,158,691,299	**731,158,691,299**	**61,538,022,978**	**61,538,022,978**

Increase or decrease in short-term loans is detailed as follows:

	01/01/2024	Amount of loan for the period	Increase/ decrease due to debt offset or consolidation	Carryover from long-term loans and liabilities	Amount of loan paid in the period	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term loans payable to related parties						
Hoang Quan Group Co., Ltd (1)	45,506,642,978	15,900,000,000	-	-	-	61,406,642,978
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
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)	-	-	-
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (detail in 5.19.2)	-	-	-	664,753,065,166	-	664,753,065,166
	61,538,022,978	**29,990,354,482**	**(13,031,380,000)**	**664,753,065,166**	**(12,091,371,327)**	**731,158,691,299**

Details of short-term loans are as follows:

(1) Loan from Hoang Quan Group Co., Ltd under the following 2 agreements:

- Loan Agreement No. 16/HDVMT-TD-2023 dated September 30, 2023 and Appendix No. 01/PLHDVMT-TD-2023 dated December 31, 2023:

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 31/12/2024	: VND 45,506,642,978.

- Loan Agreement No. 0102/HDVMT-TDHQ-2024 dated February 01, 2024:

Loan amount	: VND 21,000,000,000
Purpose of loan	: Additional capital for business
Loan term	: 12 months
Interest rate	: None
Collateral	: None
Balance as at 31/12/2024	: VND 15,900,000,000.

(2) Loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) under Contract No. 11668/24/MN/HDTD dated April 04, 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 31/12/2024	: VND 4,998,983,155

(3) Long-term loan from Ms. Phan Le Thuy Trang under Loan Agreement No. 01/2022/HDMT-HQC dated July 01, 2022 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, 2025)
Interest rate	: 3% per month
Collateral	: None
Balance as at 31/12/2024	: VND 650,000,000

5.19.2 Long-term loans

	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	**Solvent amount**	**Amount**	**Solvent amount**
	VND	VND	VND	VND
Long-term loans from related parties				
Tay Ninh Construction and Developing Urban JSC (1)	6,587,013,972	6,587,013,972	-	-
Long-term bank loans				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Thu Duc City Branch - Dong Sai Gon Transaction Office (2)	376,817,799,357	376,817,799,357	-	-
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (3)	629,001,894,873	629,001,894,873	-	-
Ms. Phan Le Thuy Trang	650,000,000	650,000,000		
	1,013,056,708,202	**1,013,056,708,202**	**-**	**-**

Increase or decrease in long-term loans is detailed as follows:

	01/01/2024	Amount of loan for the period	Increase/ decrease due to consolidation	Transfer to due long-term debt	Amount of loan paid in the period	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Loans from related parties						
Tay Ninh Construction and Developing Urban JSC (1)	-	9,276,006,399	-	-	(2,688,992,427)	6,587,013,972
Long-term bank loans						
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Thu Duc City Branch - Dong Sai Gon Transaction Office (2)	-	376,817,799,357	-	-	-	376,817,799,357
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (3)	-	420,858,832418	892,061,612,653	(664,753,065,166)	(19,165,485,032)	629,001,894,873
Ms. Phan Le Thuy Trang (4)		-		650,000,000		650,000,000
	-	**806,952,638,174**	**892,061,612,653**	(664,103,065,166)	**(21,854,477,459)**	**1,013,056,708,202**

Details of long-term loans are as follows:

(1) Long-term loan from Tay Ninh Urban Development and Construction JSC under the following agreements:

Agreement No.:	: 0201/HDVMT-PTDT-TPV-2024 dated January 02, 2024;
Loan amount	: VND 15,000,000,000
Purpose of loan	: Additional capital for the Company's business
Loan term	: 36 months
Interest rate	: Interest-free
Collateral	: None
Balance as at 31/12/2024	: VND 6.587.013.972

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

- 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 Housing Investment – Construction - Development JSC (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.

- 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 31/12/2024	: VND 91.817.799.357.

(3) Loans from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch under the following facility agreements:

- Agreement No.:	:	25366/23MN/HDTD dated September 29, 2023 and Appendix dated May 25, 2024
Loan amount	:	VND 920,000,000,000
Purpose of loan	:	Additional capital to implement the "Golden City Social Housing" project
Loan term	:	48 months
Interest rate	:	11% - 11.5% per annum
Collateral	:	- All assets, property rights and existing and future rights and interests arising from investment, development, operation and consumption of products of the "Golden City Social Housing" project at Land lot No. 101, Map No. 14, Quarter 2, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province; - Receivables from the operation and consumption of 224 apartments at the "Golden City Social Housing" project at Land lot No. 101, Map No. 14, Quarter 2, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province, which have been sold/ transferred/ leased/ exchanged in any form as of the date of utilisation at HDBank; - All shares (at least 102 million shares) in Golden City Investment Joint Stock Company.
Balance as at 31/12/2024	:	VND 869,769,232,417 of which the amount of due short-term loan is VND 240,767,337,544; the amount of long-term debt is VND 629,001,894,873.
- Agreement No.:	:	25815/23MN/HDTD dated September 27, 2023
Loan amount	:	VND 500,000,000,000
Purpose of loan	:	Capital contribution for business cooperation with Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service JSC.
Loan term	:	24 months
Interest rate	:	10% per annum
Collateral	:	Amount due from capital contribution for business cooperation with Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service Joint Stock Company;
Balance as at 31/12/2024	:	VND 423.985.727.622 of which the amount of due short-term loan is VND 423.985.727.622; the amount of long-term debt is VND 0.

5.19.3 Overdue debts

The Group has no outstanding overdue debts.

5.20 Equity ("CSH")

5.20.1 Reconciliation of movements in equity

	Shareholders' paid-in capital	Capital share surplus	Treasury shares	Development and investment fund	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2024	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,545,415,532	54,154,722,713	-	4,364,489,136,353
Increased capital during the period	1,000,000,000,000	-	-	-	-	-	1,000,000,000,000
Profit during the period	-	-	-	-	32,571,788,880	26,492,204	32,598,281,084
Provision for bonus and welfare funds	-	-	-	-	(15,474,156)	-	(15,474,156)
Provision for development investment funds	-	-	-	36,106,363	(36,106,363)	-	-
Increase and decrease due to consolidation of subsidiaries	-	-	-	-	7,666,648,225	20,049,947,059	27,716,595,284
As at 30/06/2024	**5,766,000,000,000**	**(462,203,741,892)**	**(7,260,000)**	**6,581,521,895**	**94,341,579,299**	**20,076,439,263**	**5,424,788,538,565**

5.20.2 Details of shareholders' paid-in capital

According to the Business Registration Certificate No. 0302087938, registered for the 36th amendment on May 15, 2023 by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, the Parent Company's charter capital is VND 4,766,000,000,000. As of June 30, 2024, shareholders' paid-in capital is VND 5,766,000,000,000. The Parent Company is carrying out procedures to register for changes to the Business Registration Certificate based on the actual amount of 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%**

5.20.3 Shares

	31/12/2024	01/04/2024
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

5.20.4 Profit distribution

During the period, the Parent Company distributed profits for 2023 under Resolution No. 01/NQ-DHDCD dated June 1, 2024 of the Annual General Meeting of Shareholders as follows:

	VND
Appropriation of welfare and reward fund	36,106,363
Appropriation of development and investment fund	15,474,156
	51,580,519

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

6.1 Revenue from sales and supply of services

	4th quarter of 2024 VND
Revenue from sales and supply of services	
Revenue from sale of properties	136,824,076,201
Revenue from supply of services	285,815,409
	137,109,891,610
Revenue deductions	
Returns	(82,192,942,337)
	(82,192,942,337)
Net revenue	**54,916,949,273**

6.2 Cost of goods sold

	4th quarter of 2024 VND
Cost of real properties sold	22,279,828,765
	22,279,828,765

6.3 Financial income

	4th quarter of 2024 VND
Interest on bank deposits, loans	246,992,111

Gain on business cooperation	28,875,529,585
Interest on deferred revenue	299,925,613
	29,422,447,309

6.4 Financial expenses

	4th quarter of 2024 VND
Chi phí lãi vay	36,527,301,151
Chi phí tài chính khác	9,113,796
	36,536,414,947

6.5 Selling expenses

	4th quarter of 2024 VND
Sales staff costs	626,677,034
Brokerage fees, support costs for customers	881,449,543
Other selling expenses	228,833,622
	1,736,960,199

6.6 General and administrative expenses

	4th quarter of 2024 VND
Administrative staff costs	1,897,624,704
Office supplies costs	177,735,076
Depreciation of fixed assets	159,200,871
Outsourcing costs	3,016,917,380
Other general and administrative expenses	16,870,059,385
	22,121,537,416

6.7 Other income

	4th quarter of 2024 VND
Other income	5,631,889,596
	5,631,889,596

6.8 Other expenses

	4th quarter of 2024 VND
Other expenses	249,067,504
	249,067,504

6.9 Basic earnings per share

		4th quarter of 2024
Accounting profit after corporate income tax	VND	5,935,897,353
Increase/(decrease) in profit to determine profit attributable to ordinary shareholders of the	VND	-

Parent Company		
Profit for calculation of basic earnings per share	**VND**	**5,935,897,353**
Average number of outstanding ordinary shares of the Parent Company for the period	share	576,599,274
Basic earnings per share	**VND/CP**	**10**

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

7.1 Proceeds from loans

	4th quarter of 2024 VND
Proceeds from loans under conventional agreemen	804,563,852,498
	804,563,852,498

7.2 Principal repayment

	4th quarter of 2024 VND
Principal repayment under conventional agreements	(591,194,942,940)
	(591,194,942,940)

8 FINANCIAL INSTRUMENTS

The Group has financial assets such as loans, trade and other receivables, cash and short-term deposits arising directly from the Group's operations. The Group'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 Group's operations.

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

Risk management is an integral part of the Group's business. The Group 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 Group regularly monitors outstanding receivables. For major customers, the Group reviews each customer for deterioration in the credit quality at the reporting date. The Group 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 on a certain customer.

Bank deposits

The Group 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 Group's policy. The Group considers that the concentration of credit risk from bank deposits is low.

The Board of General Directors 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	4th quarter of 2024 VND
Mr. Truong Anh Tuan	
Loan	7.000.000.000
Payment of loans	51.123.714.290
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong	
Office rental	1.290.000.000
Rental payment	222.231.592

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, 5.14, 5.15 and 5.18.

Income of key management personnel

Party	Position	4th quarter of 2024 VND
Mr. Nguyen Thanh Phong	General Director	210.000.000

Board of Directors and Supervisory Board remuneration

Party	Position	4th quarter of 2024 VND
Mr. Truong Anh Tuan	Chairman of BOD	12,637,227
Mrs. Nguyen Thi Dieu Phuong	Vice Chairman of BOD	7,221,274
Mr. Truong Thai Son	Board Member	5,415,954
Mr. Nguyen Van Toan	Board Member	5,415,954
Mr. Truong Duc Hieu	Board Member	-
Mr. Nguyen Tuan Anh	Board Member	-
Mr. Ly Quang Minh	Board Member	5,415,954
Mrs. Yu Tran Dan Phuong	Head of Supervisory	6,189,662
Mrs. Nguyen Thi Bich Thuy	Member of Supervisory Board	4,642,247
Mrs. Phan Thi Kieu Oanh	Member of Supervisory Board	4,642,247
		51,580,519

9.1.2 Transactions and balances with other related parties

Transactions with other related parties

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

Related companies	4th quarter of 2024 VND
Victoria Real Property Management Company Limited	
Construction costs	12,390.798.374
Payment of construction costs	6,107.180.206
Repayment of loans	-
Recovery of loans	3,900,000,000
Proceeds from sale of Project	78.210.394.999
Brokerage fees	-
Nam Quan Investment Corporation	
Construction costs	-
Vehicle rental	-
Loan to Nam Quan Investment Corporation	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	
Loan	-
Loan to Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-
Hoang Quan Group Co., Ltd	
Loans	43,843,989,000
Payment of loans	34,847,281,261
Loan to Hoang Quan Group Co., Ltd	6,101,700,000
Loan recovery	11,865,448,153
Loan interest	241,972,603
Brokerage fees	-
Interest expense	1,376,420,105
Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service JSC	
Loans	-
Payment of loans	5,000,000
Loan to Hoang Quan Me Kong Real Estate – Consultancy - Trading - Service Joint Stock Company	-
Revenue from selling Binh Minh project	56,575,961,000
Recover money from termination of cooperation	7,388,548,062

Hoang Quan Can Tho Investment - Real Estate Joint Stock Company	
Loans	-
Interest on Loans	-
Hoang Quan Law Co., Ltd	
Payment of service charges	16,500,000
Service Fee	365,300,000
Viet Architecture Corporation	
Loan to Viet Architecture Corporation	462,302,704
Construction costs	-
Payment Construction Costs	3,660,807,500
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	
Loans	120,000,000
Repay loan	-
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	
Loan to Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	1,144,537,090
Loan recovery	2,006,537,090
Brokerage fees	818,037,406
Payment for Brokerage fees	580,462,434
Gia Bao Construction Design Investment Company Limited	
Loan to Gia Bao Construction Design Investment Co.Ltd	1,144,537,090
Loan recovery	2,006,537,090
Construction costs	818,037,406
Payment of construction costs	580,462,434
Victoria Service Property Management Company Limited	
Brokerage fees	-
Operating costs	3,363,297
Payment of operating expenses	718,921,751
Simon Land Investment Company Limited	7,500,000
Lend money	
Simon Investment Joint Stock Company	46,251,768
Lend money	
Indochina Land Group Co., Ltd	
Brokerage fees	356,043,751

Liabilities with other related parties

Liabilities with other related parties are presented in Notes 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.13, 5.14, 5.15, 5.18 and 5.19.

NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant

NGUYEN THANH PHONG
General Director
Ho Chi Minh City, October 30, 2024

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: 2025-01-24 14:54:29
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0