

Số: 44 /2026/CV-HQC
No.: 44/2026/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, 31st March, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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 Mỹ, TP.HCM / *15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, HCMC*
- Điện thoại liên hệ/*Tel*: 028-5411 7348
- E-mail: qhndt@hoangquan.com.vn

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

Ngày 31/3/2026, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ.

On March 31st, 2026, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Audited Consolidated Financial Statement for the fiscal year 2025 and the explanation for the difference in profit compared to the same period last year.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/3/2026 tại đường dẫn <http://hoangquan.com.vn/> *This information was published on the company's website on March 31st, 2026, 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 đã kiểm toán năm 2025/ *The Audited Consolidated Financial Statement for the fiscal year 2025.*
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận/ *The explanation for the difference in profit compared to the same period*

Đại diện tổ chức/ Organization representative

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



LS. Nguyễn Thị Trang

Số/No.: 44 /2026/CV-HQC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, 31st March, 2026

V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với
cùng kỳ năm trước tại BCTC hợp nhất năm 2025/
Re: *Explanation of profit difference compared to
the same period last year in Audited
Consolidated Financial Statements for 2025*

Kính gửi/To: Ủy Ban chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*

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

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

*Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC, the Company is required to explain its Financial
Statements in the event that: "The corporate income tax profit after tax in the Income Statement of the
reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year". Hoang
Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation (abbreviated as Hoang Quan Company)
hereby provides the following explanation:*

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế năm
2025 là 70.246.793.036 đồng, lợi nhuận sau thuế năm 2024 là 33.773.319.252 đồng. Như vậy, lợi nhuận
năm 2025 tăng 108 % so với năm 2024.

*The consolidated financial statements for 2025 of Hoang Quan Company show that the profit after
tax in 2025 was VND 70,246,793,036, while the profit after tax in 2024 was VND 33,773,319,252.
Accordingly, the profit in 2025 increased by 108% compared to 2024.*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 báo cáo kinh doanh hợp nhất tăng so với cùng
kỳ năm trước là do kỳ này doanh thu từ hoạt động tài chính tăng, bên cạnh đó công ty cũng đã thu hồi các
khoản nợ khó đòi và đã hoàn nhập dự phòng từ khoản nợ đã thu hồi làm giảm chi phí trong kỳ.

*The profit after corporate income tax in the consolidated income statement for 2025 increased
compared to the same period last year due to an increase in financial income during the period. In
addition, the Company recovered certain doubtful debts and reversed provisions for such recovered
debts, thereby reducing expenses for the period.*

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

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

Trân trọng./ *Sincerely.*

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/as above;
- VP HĐQT/BOD office;
- Lưu VT/achieves.


Tổng Giám Đốc/ *General Director*
NGUYỄN LONG TRIỀU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 52

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty mẹ”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) hân hạnh đệ trình báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 38, ngày 17 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5.766.000.000.000 VND.

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

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

Trụ sở chính của Công ty mẹ:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty mẹ gồm:

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

- Giáo dục nhà trẻ.
- Giáo dục mẫu giáo.
- Giáo dục tiểu học.
- Giáo dục trung học cơ sở.
- Giáo dục trung học phổ thông.
- Đào tạo sơ cấp.
- Đào tạo trung cấp.
- Đào tạo cao đẳng.
- Đào tạo đại học.
- Đào tạo thạc sĩ.
- Đào tạo tiến sĩ.

Trong năm 2025, hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý Điều hành

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

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Tái bổ nhiệm ngày 10/05/2025
Ông Lý Quang Minh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/05/2025
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/05/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10/05/2025
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 10/05/2025
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/05/2025
Ông Hồ Phương Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/05/2025

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Long Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/06/2025
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/06/2025
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/06/2025
Ông Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/07/2025
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31/01/2019
Bà Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 22/10/2015

Đại diện theo pháp luật

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

Ông Trương Anh Tuấn là người đại diện trước pháp luật của Công ty mẹ đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Long Triều – Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 09/2025/UQ-HQC ngày 09 tháng 06 năm 2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

7. Công bố các báo cáo tài chính

Chúng tôi Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN LONG TRIỀU

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 220/2026/BCKTHN-HCM.00321



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

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

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÙI VĂN BÔNG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0177-2023-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.423.397.783.677	6.675.961.961.080
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	35.673.109.903	42.062.167.302
Tiền	111		35.673.109.903	42.062.167.302
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		3.870.349.070.155	5.236.577.964.799
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1.215.069.835.226	1.463.073.170.861
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.815.538.557.553	2.034.129.271.275
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4.1	287.015.722.603	116.734.284.161
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	565.335.062.339	1.666.460.529.577
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(12.610.107.566)	(45.673.403.422)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	-	1.854.112.347
Hàng tồn kho	140		1.471.223.802.739	1.347.463.210.302
Hàng tồn kho	141	5.8	1.471.223.802.739	1.347.463.210.302
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		46.151.800.880	49.858.618.677
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		44.427.155.524	48.133.973.321
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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.549.560.593.961	3.426.004.573.043
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.198.399.570.357	1.073.454.949.401
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	6.000.000.000	11.597.139.401
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1.192.399.570.357	1.061.857.810.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		210.509.867	1.939.109.680
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	51.121.584	1.649.925.401
Nguyên giá	222		14.594.285.174	17.964.836.237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.543.163.590)	(16.314.910.836)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	159.388.283	289.184.279
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.309.074.717)	(1.179.278.721)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.391.291.852	1.551.551.919
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	1.391.291.852	1.551.551.919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	2.348.459.227.343	2.346.363.621.339
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.347.379.227.343	2.345.283.621.339
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		1.099.994.542	2.695.340.704
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	925.608.625	2.469.037.159
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		174.385.917	226.303.545
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		8.972.958.377.638	10.101.966.534.123

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.509.145.771.734	4.708.316.479.555
Nợ ngắn hạn	310		2.496.564.247.243	3.206.261.743.364
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	133.230.774.967	178.248.426.730
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	720.769.844.075	763.223.896.344
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	92.780.018.632	141.248.252.415
Phải trả người lao động	314		11.427.932.905	6.003.189.237
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	422.387.514.095	521.040.233.432
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	392.235.588.602	979.552.129.309
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	720.827.680.025	614.124.963.655
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		2.904.893.942	2.820.652.242
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.012.581.524.491	1.502.054.736.191
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	5.20	249.941.904.813	107.779.284.884
Phải trả dài hạn khác	337	5.18.2	251.707.173.936	264.185.015.461
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	510.932.445.742	1.130.090.435.846
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.463.812.605.904	5.393.650.054.568
Vốn chủ sở hữu	410	5.21	5.463.812.605.904	5.393.650.054.568
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		5.766.000.000.000	5.766.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.766.000.000.000	5.766.000.000.000
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		6.778.085.861	6.581.521.895
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		133.160.880.769	63.204.785.459
LNST chưa phân phối năm trước	421a		62.923.979.793	29.456.963.025
LNST chưa phân phối năm nay	421b		70.236.900.976	33.747.822.434
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.084.641.166	20.074.749.106
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.972.958.377.638	10.101.966.534.123

CAO THUY TIEN
Người lập

NGUYEN HONG PHUONG
Kế toán trưởng

NGUYEN LONG TRIEU
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		147.369.560.375	345.666.808.425
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		77.898.710.017	412.247.910.903
Doanh thu thuần	10	6.1	69.470.850.358	(66.581.102.478)
Giá vốn hàng bán	11	6.2	55.809.997.888	(157.439.158.759)
Lợi nhuận gộp	20		13.660.852.470	90.858.056.281
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	121.452.137.110	100.941.199.506
Chi phí tài chính	22	6.4	95.828.032.388	117.702.773.700
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		80.878.332.954	87.736.265.769
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.095.606.004	654.959.586
Chi phí bán hàng	25	6.5	6.141.019.343	5.700.737.759
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	(2.356.330.627)	45.299.442.187
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		37.595.874.480	23.751.261.727
Thu nhập khác	31	6.7	72.272.931.089	19.847.599.171
Chi phí khác	32	6.8	18.994.091.801	1.762.450.980
Lợi nhuận khác	40		53.278.839.288	18.085.148.191
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		90.874.713.768	41.836.409.918
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		20.576.003.104	6.682.622.632
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		51.917.628	1.380.468.034
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		70.246.793.036	33.773.319.252
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		70.236.900.976	33.747.822.434
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.892.060	25.496.818
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	122	58

CAO THUY TIEN
Người lập

NGUYEN HONG PHUONG
Kế toán trưởng



NGUYEN LONG TRIEU
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

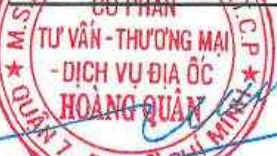
(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		90.874.713.768	41.836.409.918
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		408.467.202	650.136.871
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		(33.063.295.856)	8.079.859.524
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có số dư ngoại tệ cuối năm	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(139.759.256.534)	(99.638.018.145)
Chi phí lãi vay	06		80.878.332.954	87.736.265.769
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		(661.038.466)	38.664.653.937
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		786.188.059.526	(1.086.700.620.044)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(123.760.592.437)	18.990.041.470
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		(691.529.792.705)	(501.378.360.067)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		1.543.428.534	(1.713.363.170)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(93.137.977.457)	(109.221.296.218)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.16	(7.669.111.252)	(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		(129.027.024.257)	(1.711.310.670.739)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(539.440.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		22.863.854.545	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(87.685.156.509)	(87.753.636.509)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		382.492.629.524	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		317.421.913.032	25.151.677.529
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		635.093.240.592	(68.715.351.313)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.000.000.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32		-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	67.117.384.052	861.329.741.393
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(579.572.657.786)	(64.183.014.556)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(512.455.273.734)	1.797.146.726.837
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(6.389.057.399)	17.120.704.785
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	5.1	42.062.167.302	24.941.462.517
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Điều chỉnh ảnh hưởng số dư đầu kỳ			-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	5.1	35.673.109.903	42.062.167.302


CAO THUY TIEN
Người lập


NGUYEN HONG PHUONG
Kế toán trưởng


NGUYEN LONG TRIEU
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 38, ngày 17 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp của Công ty mẹ tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5.766.000.000.000 VND.

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 Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	98,04%	98,04%	98,04%

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 Bắc 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 Hưng Phú, 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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Quận 2 - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Cát Lái, 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 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 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	C15 - 16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, Đường Trường Chinh, Phường Phú Mỹ, 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 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 – Sàn giao dịch bất động sản Khu Công Nghiệp Hoàng Quân	Tầng trệt Nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, Xã Tân Hương, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Chi nhánh Tiền Giang - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 37 Trường Chinh, Phường Buon Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
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, Tỉnh Đắk Lắk, 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 Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 229, Phố Giáp Nhất, Phường Thanh Xuân, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 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	T6 Toà nhà Võ Đình (tầng trệt), Đường TA 14, Phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	55C2 Đường Cây keo, Khu phố 1, Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	15E, Ấp Mỹ Hoà 4, Xã Xuân Thới Đông, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	08B Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 3, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	27 – 28 Võ Nguyên Giáp, Phường Hưng Phú, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, Phường Phước Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	Lô A2, 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tên đơn vị	Địa chỉ
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	dịch vụ Bình Minh, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh Long, 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 Long Đức, Tỉnh Vĩnh Long, 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 Bắc Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

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

Các số liệu trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 149 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 128 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Năm tài chính**

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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 năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Các khoản phải thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- 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 phân 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:

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.18 Chi phí đi vay

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

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

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

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 phân 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

22

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty / đối tượng

Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG
 Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hùng Cường Phan Thiết
 Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh
 Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh
 Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận
 Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam
 Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh
 Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh
 Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt
 Công ty Cổ phần Tân Đại Tiền Bình Thuận
 Công ty TNHH Bất động sản Sao Biển
 Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Echo
 Công ty TNHH Dịch Vụ Grow Rich

Quan hệ

Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt

Các cá nhân được xem là các bên có liên quan: các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Quản lý điều hành Công ty và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý 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**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	19.607.543.754	10.343.740.553
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.065.566.149	31.718.426.749
	35.673.109.903	42.062.167.302

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 MêKông	278.931.903.060	378.159.003.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	199.395.365.248	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 Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	67.490.000.000	82.390.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	14.356.606.429	26.370.109.770
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	8.425.296.000	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	3.214.486.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	131.186.698	10.243.988.433
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	49.971.390	28.117.676.959
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	20.590.593	20.590.593
Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân	-	5.282.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	1.150.268.956
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	907.485.918
Phải thu các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	347.505.167.449	403.343.222.868
	1.215.069.835.226	1.463.073.170.861

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước người bán bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh (*)	993.240.103.098	1.003.799.591.947
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	131.556.351.264	145.855.887.317
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo - Chi nhánh Trà Vinh	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	43.533.560.568	57.832.297.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	40.510.937.560	25.010.458.343
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương	14.855.779.265	14.793.211.418
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	23.448.320.260	23.706.227.260
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	3.031.557.953	2.526.503.353
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.212.858.000	2.881.738.565
Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land	1.247.597.652	1.525.597.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	100.383.442	1.331.643.442
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đồng Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Thiên Phát	9.000.000	9.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	39.189.482.250
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	5.533.007.600
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	-	1.298.379.185
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	-	609.956.650
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	-	59.780.000
Trả trước người bán khác	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	339.683.014.641	481.117.690.839
Công ty Cổ phần Hải Đăng	155.871.714.984	154.869.151.851
Các nhà cung cấp khác	64.317.696.273	71.259.983.442
	1.815.538.557.553	2.034.129.271.275

(*) Đây là khoản trả tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh theo Hợp đồng tổng thầu số 06/2023/HĐXD/TPV-BL, ngày 15 tháng 11 năm 2023 và Phụ lục số 01 ngày 01 tháng 03 năm 2024 để thi công dự án “Chung cư Nhà ở xã hội Thành phố Vàng”. Trường hợp không thực hiện đúng thời gian theo thỏa thuận hợp đồng sẽ tính lãi suất 6,00%/năm kể từ ngày 01 tháng 08 năm 2025.

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn

5.4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	209.279.160.053	38.488.218
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (2)	26.303.595.275	26.292.595.275
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (3)	16.508.706.376	17.197.483.371
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (4)	14.230.624.937	14.230.624.937
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	10.000.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư quản lý bất động sản CPG (5)	3.191.835.059	991.835.059
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.902.263.657	1.783.869.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (6)	1.710.990.000	1.710.990.000
Công ty Cổ phần Xây dựng & Đô thị Tây Ninh (7)	385.757.537	385.757.537

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	18.730.000	15.730.000
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	7.500.000
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	3.300.000	25.860.000
Công ty Cổ phần Y Khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	17.872.839.697
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	-	13.983.218.865
Công ty TNHH TM - DV Giải trí Bình Minh	-	79.240.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	-	24.695.000
Công ty Cổ phần TM DV Giải trí Bình Minh	-	14.175.000
Ông Nguyễn Văn Thái	-	484.600.000
Ông Nguyễn Thành Văn	-	408.265.000
Các tổ chức và cá nhân khác		
Các tổ chức và cá nhân khác	3.470.689.709	21.183.946.897
	287.015.722.603	116.734.284.161

- (1) Cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 01.12/2025/HĐMT-TĐ-HQC ngày 01/12/2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 1%/năm.
- (2) Cho Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc vay tiền theo hợp đồng số: 35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (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, phụ lục số 02-03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2025, và phụ lục số: 03-03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2026 thời hạn là 12 tháng.
- (4) Cho Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam vay tiền theo hợp đồng số: 26/HĐMT-HQ.VPN.23, phụ lục số 02-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2025, và phụ lục số 03-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (5) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG mượn tiền theo hợp đồng số: 34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (6) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Simon vay tiền theo hợp đồng số: 01/HĐMT-HQ.TĐ.23, phụ lục số 02-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (7) Cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh theo hợp đồng số 02-HĐMT-HQ.TN23 ngày 2 tháng 01 năm 2023 và phụ lục hợp đồng số 03-02/HĐMT-HQ.TN.23 ngày 02 tháng 01 năm 2026, thời hạn cho mượn là 12 tháng.

5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các bên liên quan - mượn tiền		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	-	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	-	1.393.929.401
Các đối tượng khác		
Ông Lê Minh Tâm – mượn tiền (*)	6.000.000.000	-
Các đối tượng khác	-	203.210.000
	6.000.000.000	11.597.139.401

(*) Ông Lê Minh Tâm mượn tiền theo hợp đồng số 05/HĐVMT-TNI-CN-2022, ngày 05 tháng 05 năm 2022 và Phụ lục số 02 ngày 01 tháng 07 năm 2025, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2027.

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng				
– Phát triển nhà Bảo Linh (1)				
– Hợp tác kinh doanh	300.000.000.000	-	-	-
– Lãi hợp tác kinh doanh	20.072.469.358	-	-	-
– Khác	5.394.443.702	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông (2)				
– Hợp tác kinh doanh	-	-	548.975.455.987	-
– Lãi hợp tác kinh doanh	16.633.266.326	-	274.509.336.410	-
– Lãi tiền mượn	2.663.013.699	-	1.463.013.699	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (3)				
– Hợp tác kinh doanh	-	-	200.000.000.000	-
– tiền đền bù sử dụng đất	80.577.963.350	-	84.345.410.450	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	80.268.982.798	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria – hợp tác đầu tư	35.462.354.032	-	38.059.514.335	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	-	179.500.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – Lãi tiền mượn	-	-	111.330.758	-
Ông Nguyễn Thanh Hoài – tạm ứng	312.299.538	-	695.919.821	-
Bà Trương Nguyễn Nguyên Đoàn - tạm ứng	24.920.466	-	-	-
Ông Trương Đức Hiếu – tạm ứng	-	-	443.084.553	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng	-	-	319.155.459	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Như Hiền				
– chuyển nhượng vốn	-	-	145.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang				
– chuyển nhượng vốn	-	-	123.997.965.970	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Hướng Dương Xanh				
– Hợp tác kinh doanh	-	-	25.000.000.000	-
– Lãi hợp tác kinh doanh	-	-	578.321.917	-
Ký cược, ký quỹ	1.450.000.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	2.221.906.059	(346.355.864)	16.215.163.643	(3.890.294.729)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	20.253.443.011	-	19.422.750.575	(509.944.310)
	565.335.062.339	(346.355.864)	1.666.460.529.577	(4.400.239.039)

- (1) Công ty 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/HDHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/HDHTKD/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 từ việc hợp tác kinh doanh.

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- (2) Đây là khoản tiền lãi hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1209/2023/HĐHTKD/TPV-HQMK ngày 12/09/2023. Mục đích sử dụng nguồn tiền để kinh doanh các ngành nghề đã đăng ký doanh nghiệp và chức năng khác mà pháp luật không cấm. Lợi nhuận được chia theo thỏa thuận của các bên nhưng không thấp hơn 10,5%/năm.
- (3) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng số 01/2014/HĐHTĐT-HQDD ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower TP. Hồ Chí Minh với thời hạn 10 năm, lãi suất cố định là 12%/năm. Hiện tại dự án đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng trong năm 2024. Thời hạn kết thúc dự án: 21/09/2025.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	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	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (2)	259.019.300.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	200.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	146.740.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	38.820.945.357	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh – hợp tác kinh doanh	-	-	364.000.000.000	-
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	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	11.037.960.000	-	11.076.445.000	-
	1.192.399.570.357	-	1.061.857.810.000	-

- (1) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 15/2016/HĐHT ngày 15/03/2016 với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, thời hạn 09 năm, thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, Ấp Mỹ Hưng 2, Phường Cái Vồn, 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 Hưng 2, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh Long. Việc phân chia lợi nhuận sẽ thực hiện 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.
- (2) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Thời hạn kết thúc dự án đến ngày 31 tháng 05 năm 2025. Tại ngày 01 tháng 06 năm 2025 hai bên ký phụ lục 02/PLHD - HQMK.HQ để gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng lên thêm 03 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	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	346.355.864	-	3.890.294.729	-
Các khoản cho vay	9.700.857.652	-	11.526.105.192	-
Các khoản phải thu thương mại	106.000.000	-	82.747.500	-
Các khoản phải thu khác	2.456.894.050	-	509.944.310	-
Các khoản trả trước người bán	-	-	27.810.199.344	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	1.854.112.347	-
	12.610.107.566	-	45.673.403.422	-

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	(45.673.403.422)	(37.593.543.898)
Trích lập dự phòng trong năm	(9.747.466.152)	(8.079.859.524)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	42.810.762.008	-
Tại ngày cuối năm	(12.610.107.566)	(45.673.403.422)

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyễn Thiên Vũ – phải thu từ dự án HQC Plaza	-	-	621.983.192	(621.983.192)
Tiền thiếu từ các sàn giao dịch đã ngừng hoạt động	-	-	86.136.801	(86.136.801)
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp	-	-	1.145.992.354	(1.145.992.354)
	-	-	1.854.112.347	(1.854.112.347)

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	1.444.852.503.127	-	1.223.730.891.843	-
Hàng hoá bất động sản (2)	26.368.832.340	-	123.729.851.187	-
Hàng hoá khác	2.467.272	-	2.467.272	-
	1.471.223.802.739	-	1.347.463.210.302	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Golden City		
Chi phí xây dựng	792.085.447.580	740.710.834.323
Chi phí lãi vay	169.053.489.484	98.080.638.337
Chi phí marketing, môi giới	33.215.910.957	23.238.296.868
Chi phí hạ tầng, quản lý, giám sát	11.726.977.858	20.732.565.853
Các chi phí khác	46.676.421.338	25.102.351.253
Các dự án khác đang triển khai		
Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)	145.313.446.918	146.145.928.760
Dự án HQC Tân Hương	63.823.850.850	59.230.496.081
Dự án Nhà ở xã hội Trà Vinh	61.957.859.429	2.169.648.739
Dự án TTTM & Chung cư cao tầng Hóc Môn	39.827.777.194	37.201.877.443
Dự án Thạnh Mỹ Lợi – Hiệp Lực (Cheery 1)	23.596.917.844	-
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	17.823.359.118
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	16.457.491.159	13.150.313.973
Dự án 198 ha – Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	8.195.158.604
Dự án Khu Gia Định A	8.085.503.943	8.085.503.943
Dự án Tam Bình	2.078.802.617	1.305.469.283
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
Khu dân cư Saigon Res	1.733.333.334	-
Khu dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	783.301.189
Dự án NOXH Xuân Lăng - Phú Thọ	504.964.480	-
Khu nhà ở Phú Lợi – Hai Thành	498.698.000	2.605.199.818
Dự án khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An	144.921.148	-
Dự án dự án NOXH An Xuyên - Cà Mau	85.000.000	-
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000
Khu dân cư Phường Phú Hữu	-	9.537.087.189
Dự án Bà Rịa – Vũng Tàu (Chi nhánh Vũng tàu)	-	2.447.562.852
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	-	1.486.909.091
Dự án HQC Nha Trang	-	1.408.704.707
Dự án Phú Thuận	-	1.174.545.455
Dự án Gia Hòa	-	1.071.654.547
Biệt thự Vũng Tàu	-	859.614.334
	1.444.852.503.127	1.223.730.891.843
(2) Hàng hoá bất động sản		
Công trình thi công Khu dân cư Bình Minh	15.351.999.543	28.405.607.323
Khu dân cư Phú Hữu, Thủ Đức – Mêkông	7.997.530.605	10.611.241.386
Khu nhà ở Phường Phú Lợi – Hai Thành	3.019.302.192	3.019.302.192
Dự án Cheery	-	77.745.700.286
Khu dân cư Phường Phú Hữu – Thành Phố Xanh	-	3.948.000.000
	26.368.832.340	123.729.851.187

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các dự án: Dự án HQC Tân Hương, Chung cư Hoàng Quân Plaza đang được thế chấp tại các ngân hàng thương mại để đảm bảo các khoản vay.

(*) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được văn bản thỏa thuận của Nhà nước để có thể xác định được giá trị của chi phí sử dụng đất và tiền tái định cư cho dự án Chung cư Hoàng Quân Plaza. Các chi phí này sẽ được hoàn trả lại từ cơ quan Nhà nước do việc chuyển đổi công năng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, số tiền dự kiến thu hồi từ Nhà nước là 116.392.977.326 VND (trong đó chi phí sử dụng đất sẽ thu lại của UBND Thành phố Hồ Chí Minh là 22.894.269.326 VND và tiền tái định cư sẽ thu lại của TP. Hồ Chí Minh là 93.498.708.000 VND).

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.9 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 01/01/2025	3.370.551.063	13.065.366.958	1.528.918.216	17.964.836.237
Giảm do thanh lý	(3.370.551.063)	-	-	(3.370.551.063)
Tại ngày 31/12/2025	-	13.065.366.958	1.528.918.216	14.594.285.174
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	1.895.934.870	12.933.167.126	1.485.808.840	16.314.910.836
Khấu hao trong năm	154.483.582	105.759.888	18.427.736	278.671.206
Giảm do thanh lý	(2.050.418.452)	-	-	(2.050.418.452)
Tại ngày 31/12/2025	-	13.038.927.014	1.504.236.576	14.543.163.590
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	1.474.616.193	132.199.832	43.109.376	1.649.925.401
Tại ngày 31/12/2025	-	26.439.944	24.681.640	51.121.584

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.859.248.601 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.817.348.601 VND).

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

	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	1.468.463.000	1.468.463.000
Tại ngày 31/12/2025	1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	1.179.278.721	1.179.278.721
Khấu hao trong năm	129.795.996	129.795.996
Tại ngày 31/12/2025	1.309.074.717	1.309.074.717
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	289.184.279	289.184.279
Tại ngày 31/12/2025	159.388.283	159.388.283

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025	Kết chuyển vào chi phí	31/12/2025
	VND	VND	VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	(160.260.067)	-
Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng	851.851.852	-	851.851.852
Hệ thống quản trị hiệu quả công việc KPIs	539.440.000	-	539.440.000
	1.551.551.919	(160.260.067)	1.391.291.852

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết (1)	2.347.379.227.343	2.345.283.621.339
Đầu tư dài hạn khác (2)	3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
	2.348.459.227.343	2.346.363.621.339

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(1) Đầu tư vào công ty liên kết:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	48.000.000.000	20.380.892.623	48.000.000.000	20.536.628.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (*)	2.320.000.000.000	2.326.998.334.720	2.320.000.000.000	2.324.746.992.949
	2.368.000.000.000	2.347.379.227.343	2.368.000.000.000	2.345.283.621.339

- 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.
- 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.

(*) Trong giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có 1.899.753.356.279 VND là giá trị lợi thế thương mại. Công ty không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này cho đến ngày trở thành công ty con.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

(2) Đầu tư dài hạn khác:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam				
(a)	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 (b)	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
	3.188.880.000	(2.108.880.000)	3.188.880.000	(2.108.880.000)

(a) 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.

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.13 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	108.063.694	577.988.644
Chi phí thi công	75.044.931	158.548.515
Chi phí bảo hiểm	742.500.000	1.732.500.000
	925.608.625	2.469.037.159

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn**5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885
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	11.318.946.604	11.318.946.604	12.344.346.604	12.344.346.604
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	1.987.986.000	1.987.986.000	-	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	1.401.191.406	1.401.191.406	42.443.510.217	42.443.510.217
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	708.417.857	708.417.857	1.345.224.236	1.345.224.236
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	397.385.634	397.385.634	368.529.284	368.529.284
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	221.900.570	221.900.570	4.144.594.444	4.144.594.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	97.717.112	97.717.112	297.597.971	297.597.971
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	-	-	14.298.737.000	14.298.737.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	-	1.065.679.897	1.065.679.897
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKong	-	-	768.750.101	768.750.101
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc - Chi nhánh Cần Thơ	-	-	686.640.000	686.640.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu Thị HQC	-	-	160.198.500	160.198.500
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	53.424.117.430	53.424.117.430	36.651.506.122	36.651.506.122
	133.230.774.967	133.230.774.967	178.248.426.730	178.248.426.730

5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 8% và 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.

Các công ty trong 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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	178.965.414.582	224.390.956.132
Chi phí lãi vay	74.857.533.380	87.117.177.883
Chi phí môi giới	12.178.394.229	8.939.006.368
Chi phí tư vấn, quản lý, tiếp thị, truyền thông	2.467.530.541	2.467.530.541
Chi phí thi công (*)	153.455.026.363	197.720.828.508
Chi phí khác	463.615.000	404.734.000
	422.387.514.095	521.040.233.432

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

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan - tiền mượn		
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	23.689.019.437	23.689.019.437
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	22.672.915.950	120.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	19.997.197.292	19.997.197.292
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	4.633.455.185	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	2.241.008.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	1.447.323.354	1.447.323.354
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	226.105.110	82.663.270.451
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	100.000.000	133.872.282.708
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	92.032.784	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	68.591.564	40.553.796.301
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	175.336.848.820
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	6.482.910.056
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	-	14.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	9.479.413.903
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	1.089.960.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	-	278.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	258.634.927
Ông Trương Anh Tuấn	-	100.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - hợp tác kinh doanh (*)	212.256.241.875	212.256.241.875
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại HDP - Hợp tác kinh doanh	-	125.000.000.000
- Lãi phải trả từ hợp tác	-	15.066.780.822
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô - Hợp tác kinh doanh	9.200.000.000	19.200.000.000
Phí bảo trì chung cư phải trả	29.318.638.021	29.468.114.117
Kinh phí công đoàn	1.158.046.420	1.085.526.540
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.515.078.567	429.258.920
Nhận ký quỹ	300.000.000	300.000.000
Phải trả tiền mượn cá nhân	26.046.052.309	22.125.120.138
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	36.973.882.734	44.052.429.648
	392.235.588.602	979.552.129.309

(*) Là khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HĐHTDT/2018/HQC-HP ngày 29/5/2018 về việc hợp tác thực hiện dự án trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến, Mũi Né, Phường Hàm Tiến, TP.Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận nay là Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng.

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan		
Ông Trương Anh Tuấn (*)	220.027.414.518	218.415.946.043
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương (*)	31.634.759.418	31.634.759.418
Ông Hoàng Minh Đức	-	14.089.310.000
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000
	251.707.173.936	264.185.015.461

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

5.19.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (1)	17.402.836.000	17.402.836.000	4.998.983.155	4.998.983.155
Vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	45.994.844.025	45.994.844.025	61.406.642.978	61.406.642.978
Vay cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Diễm (3)	4.280.000.000	4.280.000.000	-	-
Bà Phan Lê Thuỳ Trang (4)	150.000.000	150.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 5.19.2)	720.827.680.025	720.827.680.025	614.124.963.655	614.124.963.655

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

	01/01/2025 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Giảm do cán trừ công nợ VND	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	31/12/2025 VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (1)	4.998.983.155	23.945.660.015	-	-	(11.541.807.170)	17.402.836.000
Vay ngắn hạn bên liên quan						
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	61.406.642.978	2.033.201.047	(149.818.976)	-	(17.295.181.024)	45.994.844.025
Vay các đối tượng khác						
Bà Nguyễn Thị Diễm (3)	-	4.280.000.000	-	-	-	4.280.000.000
Bà Phan Lê Thuỳ Trang (4)	-	150.000.000	-	-	-	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 5.19.2)	547.719.337.522	-	-	617.266.390.100	(511.985.727.622)	653.000.000.000
	614.124.963.655	30.408.861.062	(149.818.976)	617.266.390.100	(540.822.715.816)	720.827.680.025

(Handwritten signature and stamp)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thông tin các khoản vay ngắn hạn như sau:

(1) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo hợp đồng số: 11668/24/MN/HĐTD ngày 04/04/2024, cùng khế ước nhận nợ số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN14 ngày 09/10/2025; khế ước số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN15 ngày 09/10/2025 và 116681/NN/HĐTD/KUNN16 ngày 30/10/2025.

Số tiền vay	: 55.000.000.000 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	: 9,47%/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 ngày 31/12/2025	: 17.402.836.000 VND

(2) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HDVMT-TD-2023 ngày 30/06/2023 và phụ lục số: 03/PLHĐVMT-TĐ-2023 ngày 31/12/2025 như sau:

Số tiền vay	: 45.506.642.978 VND
Mục đích vay	: Hoàn trả tiền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ngày 29/05/2018
Thời hạn vay	: 12 tháng (đến ngày 31/12/2026)
Lãi suất	: 12%/năm hoặc 0,03%/ngày
Tài sản đảm bảo	: Không có
Số dư tại ngày 31/12/2025	: 45.506.642.978 VND

(3) Vay ngắn hạn Bà Nguyễn Thị Diễm theo hợp đồng mượn tiền số 18.06/2025/HĐMT-TT-HQC ngày 18/06/2025 được chi tiết như sau:

Số tiền vay	: 4.280.000.000 VND
Mục đích vay	: Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	: 12 tháng (đến ngày 18/06/2026)
Lãi suất	: 1%/tháng
Tài sản đảm bảo	: Không có
Số dư tại ngày 31/12/2025	: 4.280.000.000 VND

(4) Vay ngắn hạn Bà Phan Lê Thủy Trang theo Hợp đồng mượn tiền số 19.06/2025/HĐMT-TT-HQC ngày 19/06/2025 được chi tiết như sau:

Số tiền vay	: 150.000.000 VND
Mục đích vay	: Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	: 12 tháng (đến ngày 18/06/2026)
Lãi suất	: 1%/tháng
Tài sản đảm bảo	: Không có
Số dư tại ngày 31/12/2025	: 150.000.000 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.19.2 Vay dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa (1)	791.769.232.417	791.769.232.417	1.293.754.960.039	1.293.754.960.039
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (2)	85.976.345.357	85.976.345.357	376.817.799.357	376.817.799.357
Vay dài hạn bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (3)	536.867.968	536.867.968	6.587.013.972	6.587.013.972
Vay cá nhân				
Bà Lê Phan Thùy Trang (4)	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	(368.000.000.000)	(368.000.000.000)	(547.719.337.522)	(547.719.337.522)
	510.932.445.742	510.932.445.742	1.130.090.435.846	1.130.090.435.846

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

	01/01/2025	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – chi nhánh Cộng Hòa (1)	746.035.622.517	10.000.000.000	(332.266.390.100)	-	423.769.232.417
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (2)	376.817.799.357	22.820.000.000	(285.000.000.000)	(28.661.454.000)	85.976.345.357
Vay bên liên quan					
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (3)	6.587.013.972	4.038.341.966	-	(10.088.487.970)	536.867.968
Vay các đối tượng khác					
Bà Phan Lê Thùy Trang (4)	650.000.000	-	-	-	650.000.000
	1.130.090.435.846	36.858.341.966	(617.266.390.100)	(38.749.941.970)	510.932.445.742

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

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

Số hợp đồng:	: 25366/23MN/HBTD ngày 29/09/2023 và phụ lục ngày 25/05/2024
Số tiền vay	: 920.000.000.000 VND
Mục đích vay	: Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)"
Thời hạn vay	: 48 tháng
Lãi suất vay	: 11,0% - 11,5%/ năm
Tài sản 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, tờ bản đồ số 14, Khu phố 2, Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh đã bán/ đã chuyển nhượng/ đã cho thuê/ đã hoàn đổi dưới mọi hình thức tính đến thời điểm sử dụng tín dụng tại HDBank - Toàn bộ cổ phần (tối thiểu 102 triệu cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng
Tại ngày 31/12/2025	: 791.769.232.417 VND (trong đó có nợ dài hạn: 423.769.232.417 VND và nợ dài hạn đến hạn trả là: 368.000.000.000 VND)

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

(a) Hợp đồng tín dụng	: 1983/24/MN/HBTD ngày 25/01/2024 và hợp đồng tín dụng số: 5143/24/MN/HBTD ngày 06/02/2024.
Số tiền vay	: 131.000.000.000 VND
Mục đích vay	: Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh
Thời hạn vay	: 24 tháng
Lãi suất	: 13,50%/năm
Tài sản đảm bảo	: - Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HBDB ngày 06/02/2024. Giá trị tài sản thế chấp: 216.387.253.000 VND. - Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số: 4365/24MN/HBDB 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 Thạnh Mỹ Lợi". - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1595/24MN/HBDB ngày 25/01/2024. Giá trị là: 11.853.305.188 VND. - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1593/24MN/HBDB 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). Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75-341 tờ bản đồ số 154. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 182. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, tờ bản đồ số 153. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 182; 190 tại TP. Hồ Chí Minh. - Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024.
Tại ngày 31/12/2025	: Nợ đến hạn trả là 130.000.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(b) Hợp đồng tín dụng	: 1983/24/MN/HĐTD ngày 25/01/2024 và hợp đồng tín dụng số: 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024.
Số tiền vay	: 131.000.000.000 VND
Mục đích vay	: Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh
Thời hạn vay	: 24 tháng
Lãi suất	: 13,50%/năm
Tài sản đảm bảo	: <ul style="list-style-type: none">- 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 số: 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 Thanh Mỹ Lợi".- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1595/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024. Giá trị là: 11.853.305.188 VND.- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 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). Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75-341 tờ bản đồ số 154. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 182. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, tờ bản đồ số 153. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 182; 190 tại 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.- Nợ đến hạn trả là 130.000.000.000 VND.
Tại ngày 31/12/2025	: <ul style="list-style-type: none">5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024180.000.000.000 VNDGóp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh24 tháng13,5%/nămToàn bộ quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 02/2024/HĐHTKD/HQCB-L ngày 22/01/2024 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 4362/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024. Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.Giá trị tài sản thế chấp số: 216.387.253.000 VND. Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số: 4365/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.Nợ đến hạn trả là 155.000.000.000 VND.
(d) Hợp đồng tín dụng	: 7080/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
Số tiền 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" hoặc được quy định cụ thể trong từng kế ước nhận nợ.
Thời hạn vay	: 48 tháng (4 năm)
Lãi suất	: 11,00%/năm
Tài sản đảm bảo	: <ul style="list-style-type: none">- 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, theo hợp đồng thế chấp dự án số: 5891/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5893/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5892/24MN/HĐBĐ ngày 06/03/2024. Với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.035.000.000 VND.- Văn bản cam kết bảo lãnh của Ông Trương Anh Tuấn đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính lần này của bên được cấp tín dụng tại HDBank.
Tại ngày 31/12/2025	: 85.976.345.357 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

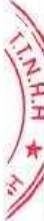
- (3) Vay dài hạn Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh theo các hợp đồng sau:
- | | |
|---------------------------|--|
| Số hợp đồng: | : 0201/HĐVMT-PTĐT-TPV-2024 ngày 02/01/2024, và PL 02/01/2025 |
| Số tiền mượn | : 15.000.000.000 VND |
| Mục đích mượn | : Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty |
| Thời hạn mượn | : 36 tháng |
| Lãi suất | : Không có lãi suất |
| Bảo đảm | : Không |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | : 536.867.968VND. |
- (4) Vay ngắn hạn bà Phan Lê Thùy Trang theo hợp đồng mượn tiền số 19.06/2025/HĐMT-TT-HQC ngày 19/06/2025 được chi tiết như sau:
- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| Số tiền vay | : 150.000.000 VND |
| Mục đích vay | : Phục vụ hoạt động kinh doanh |
| Thời hạn vay | : 12 tháng (đến ngày 19/06/2026) |
| Lãi suất | : 1,00%/tháng |
| Tài sản đảm bảo | : Không có |
| Tại ngày 31/12/2025 | : 150.000.000 VND |

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.20 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	249.941.904.813	107.779.284.884
Tiền khách hàng trả trước mua căn hộ	<u>249.941.904.813</u>	<u>107.779.284.884</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.21 Vốn chủ sở hữu (“VCSH”)

5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)		(7.260.000)		6.545.415.532	54.154.722.713	-	4.364.489.136.353
Tăng vốn trong năm	1.000.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	33.747.822.434	25.496.818	33.773.319.252
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(15.474.156)	-	(15.474.156)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	36.106.363	(36.106.363)	-	-
Tăng, giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	(24.646.179.169)	20.049.252.288	(4.596.926.881)
Tại ngày 31/12/2024	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)		(7.260.000)		6.581.521.895	63.204.785.459	20.074.749.106	5.393.650.054.568
Tại ngày 01/01/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)		(7.260.000)		6.581.521.895	63.204.785.459	20.074.749.106	5.393.650.054.568
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	70.236.900.976	9.892.060	70.246.793.036
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	280.805.666	(196.563.966)	-	(84.241.700)
Tại ngày 31/12/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)		(7.260.000)		6.778.085.861	133.160.880.769	20.084.641.166	5.463.812.605.904

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 38 ngày 17 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty mẹ là 5.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 số vốn thực góp của các cổ đông là 5.766.000.000.000 VND.

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiết số vốn góp của các cổ đông như sau:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Trương Anh Tuấn	50.000.000	500.000.000.000	8,67%	-	-	-
La Mỹ Phượng	24.972.500	249.725.000.000	4,33%	-	-	-
Đinh Quốc Bảo Lộc	24.750.000	247.500.000.000	4,29%	-	-	-
Phan Thị Thanh Nga	-	-	-	27.000.000	270.000.000.000	4,68%
Nguyễn Thị Ngọc	-	-	-	25.000.000	250.000.000.000	4,34%
Các cổ đông khác	476.877.500	4.768.775.000.000	82,71%	524.600.000	5.246.000.000.000	90,98%
	576.600.000	5.766.000.000.000	100,00%	576.600.000	5.766.000.000.000	100,00%

5.21.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	576.600.000	576.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	576.600.000	576.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	576.600.000	576.600.000
- 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	576.599.274
- Cổ phiếu phổ thông	576.599.274	576.599.274
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.20.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 05 năm 2025 như sau:

	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính	196.563.966
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	84.241.700
	280.805.666

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	64.775.121.259	325.367.609.295
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.758.939.116	1.281.203.130
Doanh thu hàng hoá	22.835.500.000	19.017.996.000
	147.369.560.375	345.666.808.425
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(77.898.710.017)	(412.247.910.903)
Doanh thu thuần	69.470.850.358	(66.581.102.478)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Trong đó doanh thu với bên liên quan:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	32.738.405.767	183.992.385.762
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	7.659.360.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.450.100.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	2.960.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	2.925.220.000	-
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria Service	2.922.260.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh	2.918.560.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	(15.081.818.182)	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	(151.674.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	(3.850.345.000)
Trương Nguyễn Hoàng Quân - Cheery 1 (Grandora)	-	(1.315.059.600)
Trương Nguyễn Song Vân - Cheery 1 (Grandora)	-	(5.004.772.727)
	40.492.087.585	22.148.208.435

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	85.267.529.226	82.540.141.211
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(52.215.611.338)	(258.996.726.970)
Giá vốn hàng hoá	22.758.080.000	19.017.427.000
	55.809.997.888	(157.439.158.759)

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	12.682.400.687	1.136.052.754
Lãi bán hàng trả chậm	1.116.233.188	1.303.181.361
Lãi hợp tác kinh doanh	107.613.178.592	98.501.965.391
Doanh thu tài chính khác	40.324.643	-
	121.452.137.110	100.941.199.506

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	80.878.332.954	87.736.265.769
Chi phí hợp tác kinh doanh	14.417.633.599	13.160.958.904
Chiết khấu thanh toán	-	16.700.000.000
Chi phí tài chính khác	532.065.835	105.549.027
	95.828.032.388	117.702.773.700

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	1.699.418.814	2.478.308.310
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	1.825.021.598	2.740.297.115
Chi phí bán hàng khác	2.616.578.931	482.132.334
	6.141.019.343	5.700.737.759

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.151.371.081	7.519.889.726
Chi phí khấu hao tài sản cố định	408.467.202	650.136.871
Chi phí thuê văn phòng	5.946.666.664	6.105.333.328
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng	(33.086.548.356)	8.079.859.524
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.223.712.782	22.944.222.738
	(2.356.330.627)	45.299.442.187

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý tài sản cố định	21.543.721.934	636.363.636
Thu từ bồi thường hợp đồng	33.000.000.000	-
Tiền điện công trình	3.985.692.423	3.539.795.985
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	12.022.053.439	11.254.187.083
Các khoản thu nhập khác	1.721.463.293	4.417.252.467
	72.272.931.089	19.847.599.171

6.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền phạt chậm nộp thuế	15.751.501.888	249.291.525
Tiền phạt vi phạm hành chính	2.882.075.718	1.280.232.276
Chi phí khác	360.514.195	232.927.179
	18.994.091.801	1.762.450.980

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	70.236.900.976	33.747.822.434
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ		(15.474.156)	(51.580.519)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	70.221.426.820	33.696.241.915
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong năm	CP	576.599.274	576.599.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	122	58

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	67.117.384.052	861.329.741.393
	67.117.384.052	861.329.741.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	579.572.657.786	64.183.014.556
	<u>579.572.657.786</u>	<u>64.183.014.556</u>

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.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm 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. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Các khoản vay	720.827.680.025	510.932.445.742	1.231.760.125.767
Phải trả người bán	133.230.774.967	-	133.230.774.967
Chi phí phải trả	422.387.514.095	-	422.387.514.095
Các khoản phải trả, phải nộp khác	389.562.463.615	251.707.173.936	641.269.637.551
	1.666.008.432.702	762.639.619.678	2.428.648.052.380
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Các khoản vay	614.124.963.655	1.130.090.435.846	1.744.215.399.501
Phải trả người bán	178.248.426.730	-	178.248.426.730
Chi phí phải trả	521.040.233.432	-	521.040.233.432
Các khoản phải trả, phải nộp khác	978.037.343.849	264.185.015.461	1.242.222.359.310
	2.291.450.967.666	1.394.275.451.307	3.685.726.418.973

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

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

iv Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	1.214.963.835.226	1.462.990.423.361	1.214.963.835.226	1.462.990.423.361
Phải thu khác	1.752.718.612.583	2.710.137.071.791	1.752.718.612.583	2.710.137.071.791
Các khoản cho vay	283.314.864.951	116.805.318.370	283.314.864.951	116.805.318.370
Đầu tư dài hạn	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.673.109.903	42.062.167.302	35.673.109.903	42.062.167.302
	3.287.750.422.663	4.333.074.980.824	3.287.750.422.663	4.333.074.980.824
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.231.760.125.767	1.744.215.399.501	1.231.760.125.767	1.744.215.399.501
Phải trả người bán	133.230.774.967	178.248.426.730	133.230.774.967	178.248.426.730
Chi phí phải trả	422.387.514.095	521.040.233.432	422.387.514.095	521.040.233.432
Các khoản phải trả khác	641.269.637.551	1.242.472.669.152	641.269.637.551	1.242.472.669.152
	2.428.648.052.380	3.685.976.728.815	2.428.648.052.380	3.685.976.728.815

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

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9 CÁC THÔNG TIN KHÁC**9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban kiểm soát và Ban Quản lý 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:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	64.661.468.475	67.705.000.000
Trả tiền mượn	63.050.000.000	133.949.690.290
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Thuê văn phòng	6.185.400.000	5.160.000.000
Trả tiền thuê văn phòng	5.160.000.000)	1.531.892.520
Bà Trương Nguyễn Song Vân		
Mượn tiền	-	448.460.000
Trả tiền mượn	-	400.000.000

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở mục 5.2, 5.5, 5.15 và 5.19.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Đối tượng	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	137.594.776	-
Ông Lý Quang Minh	Thành viên	29.484.595	-
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	29.484.595	-

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ban Kiểm soát			
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	33.696.680	120.000.000
Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng ban	25.272.510	-
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	25.272.510	8.943.509
Ban Quản lý điều hành			
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	399.913.043	804.031.142
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	200.869.565	-
Ông Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	168.000.000	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	283.932.458	-
Bà Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	679.973.334	633.597.847

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

Ngoài các khoản giao dịch nêu tại thuyết minh 6.1. Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Mượn tiền	68.591.564	-
Trả tiền mượn	40.553.796.301	-
Lãi cho vay	-	140.613.698
Thu tiền hợp tác đầu tư	32.760.000.000	-
Thu tiền bán hàng	25.000.000.000	-
Cần trừ công nợ	15.553.796.301	-
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
Mượn tiền	82.552.915.950	120.000.000
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Thu tiền cho mượn	13.983.218.865	-
Cho mượn tiền	-	204.990.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service		
Thanh toán chi phí thi công	-	3.363.297
Chi phí thi công	-	1.394.681.702
Hoa hồng môi giới	515.288.724	818.037.406
Thanh toán chi phí hoa hồng môi giới	-	659.333.816
Mượn tiền	2.304.008.000	-
Trả tiền mượn	63.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Thanh toán chi phí thi công	18.718.219.797	159.764.514.044
Chi phí thi công	16.738.961.306	60.842.730.052
Cho mượn tiền	-	33.000.000
Thu lại tiền cho mượn	20.470.000.000	3.900.000.000
Thanh toán chi phí môi giới	-	1.121.165.579
Chi phí môi giới	71.952.277	889.438.563
Bán hàng hoá	12.013.503.341	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon		
Cho mượn tiền	118.394.352	46.251.768
Thu lại tiền cho mượn	-	873.400
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam		
Cho mượn tiền	-	4.000.000.000

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land		
Trả tiền mượn	151.409.653.507	-
Cần trừ công nợ	143.305.994.010	-
Lãi cho vay	8.103.659.497	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ	940.000.000	365.300.000
Thanh toán phí dịch vụ	-	129.000.000
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận		
Thanh toán lãi hợp tác đầu tư	38.820.945.357	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC		
Mượn tiền	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân		
Trả tiền mượn	1.393.929.401	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	-	2.063.676.635
Chi phí thi công	473.667.000	3.845.807.500
Thanh toán chi phí thi công	902.400.000	719.136.484
Trả trước chi phí tư vấn thiết kế	-	738.048.932
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng		
Góp vốn đầu tư	-	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG		
Cho mượn tiền	2.200.000.000	437.113.532
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land		
Trả tiền mượn	-	40.000.000
Thanh toán chi phí thi công	-	720.043.774
Hoa hồng môi giới	-	356.043.751
Cần trừ công nợ	278.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Giải Trí Bình Minh		
Thu lại tiền cho mượn	14.175.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia		
Chi phí hoa hồng môi giới	599.112.792	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân		
Nhận lại tiền hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	17.072.896.664
Nhận lãi hợp tác kinh doanh	21.432.022.311	33.244.155.568
Lãi phải thu từ hợp tác kinh doanh	48.328.052.661	46.852.926.314
Cho mượn tiền	225.119.160.053	42.436.212.760
Thu lại tiền cho mượn	15.840.000.000	37.857.094.230
Mượn tiền	116.597.218.749	410.165.755.273
Trả tiền mượn	263.794.151.556	60.700.281.261
Chi phí môi giới	-	389.794.015
Lãi cho vay	12.121.594.312	1.925.260.276
Lãi vay	-	6.065.993.893
Cần trừ công nợ	620.870.127.590	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Cho mượn tiền	-	1.635.174.482
Thu lại tiền cho mượn	6.482.910.056	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh		
Thu lại tiền cho mượn	139.020.000	-

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh		
Trả trước tiền công trình	6.000.000.000	302.283.200
Chi phí tiền điện	7.045.000	26.941.353
Chi phí thuê văn phòng, thuê xe	840.000.000	396.000.000
Vay tiền	4.038.341.966	-
Trả tiền vay	10.088.487.970	-
Cho mượn tiền	-	9.076.126.463
Thu hồi tiền cho mượn	-	1.567.120.064
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	-	28.498.300.000
Thu lại tiền cho mượn	-	8.612.480.894
Thuê xe	2.500.000	75.000.000
Cần trừ công nợ	18.936.828.403	-
Mua hàng hoá	2.920.780.000	-
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Mượn tiền	703.361.000	9.467.353.301
Trả mượn tiền	68.268.000	28.172.000
Chi phí thi công	-	704.194.152
Doanh thu bán bất động sản	46.173.431.560	379.273.155.700
Thu tiền chấm dứt hợp đồng	4.670.945.700	7.303.374.011
Lãi hợp tác kinh doanh	15.541.158.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	3.000.000	30.000.000
Trả tiền mượn	48.307.724.362	-
Lãi tiền mượn	4.578.741.190	-
Cần trừ công nợ	123.997.965.970	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Cho mượn tiền	765.903.005	1.802.221.662
Thu lại tiền cho mượn	1.454.680.000	-
Mua hàng hoá	6.318.120.000	-
Chi phí thi công	5.695.145.346	35.535.987.007
Thanh toán tiền thi công	5.695.145.346	3.630.692.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land		
Chi phí môi giới	1.438.778.700	-
Nhận trước tiền mua nhà	109.506.371.010	-
Cho mượn tiền	1.176.895.312	-
Thu lại tiền cho mượn	1.176.895.312	-
Trả tiền mượn	-	1.992.537.090
Mượn tiền	-	2.006.537.090
Chi trả tiền hoa hồng	1.535.869.973	659.333.816
Hoa hồng môi giới	1.535.869.973	818.037.406
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Mượn tiền	2.728.647.574	-
Trả tiền mượn	13.915.173.418	-
Cho mượn tiền	-	658.807.798
Hợp tác kinh doanh	-	364.000.000.000
Thu lại tiền cho mượn	9.800.000.000	809.481.885
Chi phí thi công	2.311.421.633	19.993.443.934
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace		
Bán hàng hoá	8.425.296.000	-

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh		
Thu lại tiền hợp tác đầu tư	150.000.000.000	-
Mua hàng hoá	1.370.754.000	-
Bán hàng hoá	6.126.016.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt		
Mượn tiền	4.633.455.185	-
Bán hàng hoá	8.207.364.000	-
Mua hàng hoá	10.195.350.000	-

Công nợ với các bên liên quan khác

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

9.2 Thông tin về bộ phận

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

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

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

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

CAO THÙY TIÊN
Người lập

NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

Audited consolidated financial statements
for the financial year ended 31 December 2025



TABLE OF CONTENTS

	Pages
REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	1 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance sheet	5 – 8
Consolidated Income statement	9
Consolidated Cash flow statement	10
Notes to the Consolidated financial statements	11 – 51

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT

The Board of General Directors of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation ("Parent Company") and its subsidiaries ("the Group") is pleased to submit this report together with the audited Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

1. General information

Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation ("the Parent Company") is a joint stock company established and operating under the initial Enterprise Certificate No. 0302087938 on 23 March 2007 and the amendments with the latest amendments is the 38th amended dated 17 June 2025 issued by the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

The Company's contributed capital as of 01 January 2025 and as of 31 December 2025 is VND 5,766,000,000,000.

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

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

Head office:

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

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

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

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT

- Lower secondary education;
- Upper secondary education;
- Elementary education;
- Intermediate education;
- College education;
- University education;
- Master's education;
- Doctoral education;

In 2025, the main activity of the Parent Company is real estate business, land use rights owned, used or leased.

2. The members of the Board of Administrators, the Board of Supervisors and the Board of Executive

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

The Board of Administrators

Full name	Position	Appointment/ Resignation date
Mr. Truong Anh Tuan	Chairman	Re-appointed on 10 May 2025
Mr. Ly Quang Minh	Member	Re-appointed on 10 May 2025
Mr. Tran Anh Tuan	Member	Re-appointed on 10 May 2025

The Board of Supervisors

Full name	Position	Appointment/ Resignation date
Ms. Bui Thi Uyen Trang	Head of the Board	Appointed on 10 May 2025
Ms. Yu Tran Dan Phuong	Head of the Board	Resigned on 10 May 2025
Ms. Nguyen Thi Bich Thuy	Member	Re-appointed on 10 May 2025
Mr. Ho Phuong Dong	Member	Appointed on 10 May 2025

The Board of Executive

Full name	Position	Appointment/ Resignation date
Mr. Nguyen Long Trieu	General Director	Appointed on 09 June 2025
Mr. Nguyen Long Trieu	Deputy General Director	Resigned on 09 June 2025
Mr. Nguyen Thanh Phong	General Director	Resigned on 09 June 2025
Mr. Cao Van Hai	Deputy General Director	Appointed on 10 July 2025
Ms. Truong Nguyen Song Van	Deputy General Director	Appointed on 31 January 2019
Ms. Nguyen Hong Phuong	Chief Accountant	Appointed on 22 October 2015

The legal representative

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

Mr. Truong Anh Tuan, who is the legal representative of the Company has authorized Mr. Nguyen Long Trieu - General Director to sign the Financial Statements for the financial year ended 31 December 2025 according to the Power of attorney No. 09/2025/UQ-HQC dated 09 June 2025.

3. The Group's financial position and operating results

The Group's financial position as at 31 December 2025 and its operating result for the year ended then are reflected in the accompanying consolidated financial statements.

4. Events subsequent to the balance sheet date

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

5. Auditors

AFC Vietnam Auditing Company Limited has been appointed to perform the audit for the year ended 31 December 2025.

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

The Board of General Directors is responsible for the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025, which give a true and fair view of the state of affair of the Group and of its results and cash flows for the year then ended. In preparing those consolidated financial statements, the Board of General Directors is required to:

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

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

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

7. Publication of Consolidated Financial Statements

The Board of General Directors hereby publishes the accompanying consolidated financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Group as at 31 December 2025 and the results of its operations and cash flows of the Group for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements relating to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.



NGUYEN LONG TRIEU

General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation ("the Company") and its subsidiary ("the Group"), prepared on 31 March 2026, as set out from page 05 to page 51, which includes: The consolidated balance sheet as at 31 December 2025, the consolidated income statement and the consolidated cash flows statement and notes to the consolidated financial statements for the year then ended.

The Board of General Directors' Responsibility

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

Auditor's Responsibility

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

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

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

Auditors' opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Group as at 31 December 2025, as well as the results of its operations, consolidated income statement and consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Vietnamese accounting standards, the accounting regime for enterprises and relevant legal regulations relating to the preparation and present consolidated financial statements.



TRANG DẠC NHA
Deputy General Director

Audit Practice Registration Certificate No.
2111-2023-009-1

Authorized Representative

AFC VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

BUI VAN BONG

Auditor

Audit Practice Registration Certificate No.
0177-2023-009-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
ASSETS				
CURRENT ASSETS	100		5,423,397,783,677	6,675,961,961,080
Cash and cash equivalents	110	5.1	35,673,109,903	42,062,167,302
Cash	111		35,673,109,903	42,062,167,302
Cash equivalents	112		-	-
Short-term investments	120		-	-
Held for trading securities	121		-	-
Provision for diminution in value of held for trading	122		-	-
Held to maturity investments	123		-	-
Accounts receivable	130		3,870,349,070,155	5,236,577,964,799
Short-term trade receivables	131	5.2	1,215,069,835,226	1,463,073,170,861
Short-term advances to suppliers	132	5.3	1,815,538,557,553	2,034,129,271,275
Short-term internal receivables	133		-	-
Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
Short-term loan receivables	135	5.4.1	287,015,722,603	116,734,284,161
Other short-term receivables	136	5.5.1	565,335,062,339	1,666,460,529,577
Provision for doubtful debts	137	5.6	(12,610,107,566)	(45,673,403,422)
Shortage of assets waiting for resolution	139	5.7	-	1,854,112,347
Inventories	140		1,471,223,802,739	1,347,463,210,302
Inventories	141	5.8	1,471,223,802,739	1,347,463,210,302
Provision for decline inventories	149		-	-
Other current assets	150		46,151,800,880	49,858,618,677
Prepaid expenses	151		-	-
Value added tax deductibles	152		44,427,155,524	48,133,973,321
Taxes receivable	153	5.16	1,724,645,356	1,724,645,356
Repo transactions in government bonds	154		-	-
Other current assets	155		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
ASSETS				
NON-CURRENT ASSETS	200		3,549,560,593,961	3,426,004,573,043
Long-term receivables	210		1,198,399,570,357	1,073,454,949,401
Long-term trade receivables	211		-	-
Long-term advances to suppliers	212		-	-
Paid-in capital in wholly-owned subsidiaries	213		-	-
Long-term internal receivables	214		-	-
Long-term loan receivables	215	5.4.2	6,000,000,000	11,597,139,401
Other long-term receivables	216	5.5.2	1,192,399,570,357	1,061,857,810,000
Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-
Fixed assets	220		210,509,867	1,939,109,680
Tangible fixed assets	221	5.9	51,121,584	1,649,925,401
Historical cost	222		14,594,285,174	17,964,836,237
Accumulated depreciation	223		(14,543,163,590)	(16,314,910,836)
Finance leasehold assets	224		-	-
Historical cost	225		-	-
Accumulated depreciation	226		-	-
Intangible fixed assets	227	5.10	159,388,283	289,184,279
Historical cost	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Accumulated amortisation	229		(1,309,074,717)	(1,179,278,721)
Investment Property	230		-	-
Historical cost	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
Long-term assets in progress	240		1,391,291,852	1,551,551,919
Long-term work in progress	241		-	-
Construction in progress	242	5.11	1,391,291,852	1,551,551,919
Long-term financial investments	250	5.12	2,348,459,227,343	2,346,363,621,339
Investment in subsidiary company	251		-	-
Investment in Joint-venture and associates	252		2,347,379,227,343	2,345,283,621,339
Other long-term investments	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Provision for diminution in value of long-term investments	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Held to maturity investment	255		-	-
Other long-term assets	260		1,099,994,542	2,695,340,704
Long-term prepaid expenses	261	5.13	925,608,625	2,469,037,159
Deferred income tax assets	262		174,385,917	226,303,545
Long-term tools, supplies and spare parts	263		-	-
Other long-term assets	268		-	-
Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		8,972,958,377,638	10,101,966,534,123

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
RESOURCES				
LIABILITIES	300		3,509,145,771,734	4,708,316,479,555
Current liabilities	310		2,496,564,247,243	3,206,261,743,364
Short-term trade payables	311	5.14	133,230,774,967	178,248,426,730
Short-term advance from customers	312	5.15	720,769,844,075	763,223,896,344
Tax and payable to the State	313	5.16	92,780,018,632	141,248,252,415
Payable to employees	314		11,427,932,905	6,003,189,237
Short-term accrued expenses payable	315	5.17	422,387,514,095	521,040,233,432
Short-term internal payables	316		-	-
Construction contract payables based on agreed progress billings	317		-	-
Short-term unearned revenues	318		-	-
Other short-term payables	319	5.18.1	392,235,588,602	979,552,129,309
Short-term loan and finance lease	320	5.19.1	720,827,680,025	614,124,963,655
Short-term provision	321		-	-
Bonus and welfare funds	322		2,904,893,942	2,820,652,242
Price stabilisation fund	323		-	-
Government bonds trading	324		-	-
Long-term liabilities	330		1,012,581,524,491	1,502,054,736,191
Long-term trade payables	331		-	-
Long-term advance from customers	332		-	-
Long-term accrued expenses payable	333		-	-
Long-term internal payables of capital	334		-	-
Long-term internal payables	335		-	-
Long-term unearned revenues	336	5.20	249,941,904,813	107,779,284,884
Other long-term liabilities	337	5.18.2	251,707,173,936	264,185,015,461
Long-term loans and finance lease obligations	338	5.19.2	510,932,445,742	1,130,090,435,846
Convertible bond	339		-	-
Preferred stock	340		-	-
Deferred income tax liabilities	341		-	-
Other long-term provisions	342		-	-
Scientific and technological development fund	343		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
OWNER'S EQUITY	400		5,463,812,605,904	5,393,650,054,568
Capital	410	5.21	5,463,812,605,904	5,393,650,054,568
Owners' invested equity	411		5,766,000,000,000	5,766,000,000,000
<i>Shares with voting rights</i>	411a		5,766,000,000,000	5,766,000,000,000
<i>Preferred shares</i>	411b		-	-
Share premium	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Convertible bond options	413		-	-
Other owners' capital	414		-	-
Treasury stocks	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Asset revaluation reserve	416		-	-
Foreign exchange differences reserve	417		-	-
Investment and development fund	418		6,778,085,861	6,581,521,895
Enterprise re-organisation support fund	419		-	-
Other funds belonging to owners' equity	420		-	-
Retained earnings	421		133,160,880,769	63,204,785,459
<i>Retained earnings in previous year</i>	421a		62,923,979,793	29,456,963,025
<i>Retained earnings in current year</i>	421b		70,236,900,976	33,747,822,434
Funds for construction investment	422		-	-
Non - control interest	429		20,084,641,166	20,074,749,106
Other capital and funds	430		-	-
Subsidized funds	432		-	-
Funds invested in fixed assets	433		-	-
TOTAL RESOURCES	440		8,972,958,377,638	10,101,966,534,123



CAO THUY TIEN
Prepared by



NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant



NGUYEN LONG TRIEU
General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2025

	Code	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Gross sales of merchandise and services	01		147,369,560,375	345,666,808,425
Less deductions	02		77,898,710,017	412,247,910,903
Net sales	10	6.1	69,470,850,358	(66,581,102,478)
Cost of sales	11	6.2	55,809,997,888	(157,439,158,759)
Gross profit	20		13,660,852,470	90,858,056,281
Financial income	21	6.3	121,452,137,110	100,941,199,506
Financial expenses	22	6.4	95,828,032,388	117,702,773,700
<i>In which: Interest expenses</i>	23		80,878,332,954	87,736,265,769
Net profit in joint ventures and associates	24		2,095,606,004	654,959,586
Selling expenses	25	6.5	6,141,019,343	5,700,737,759
General and administration expenses	26	6.6	(2,356,330,627)	45,299,442,187
Operating profit	30		37,595,874,480	23,751,261,727
Other income	31	6.7	72,272,931,089	19,847,599,171
Other expenses	32	6.8	18,994,091,801	1,762,450,980
Other profit	40		53,278,839,288	18,085,148,191
Profit before tax	50		90,874,713,768	41,836,409,918
Current corporate income tax expense	51		20,576,003,104	6,682,622,632
Deferred corporate income tax expense	52		51,917,628	1,380,468,034
Net profit after tax	60		70,246,793,036	33,773,319,252
Net profit after tax of parent company	61		70,236,900,976	33,747,822,434
Net profit after tax of non control interest	62		9,892,060	25,496,818
Earnings per share	70	6.9	122	58


CAO THUY TIEN
 Prepared by


NGUYEN HONG PHUONG
 Chief Accountant


NGUYEN LONG TRIEU
 General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect Method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

	Code	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES				
Net profit before tax	01		90,874,713,768	41,836,409,918
Adjustments for :				
Depreciation and amortisation	02		408,467,202	650,136,871
Provisions	03		(33,063,295,856)	8,079,859,524
Unrealised foreign exchange (gains)/losses	04		-	-
Profits/(losses) from investing activities	05		(139,759,256,534)	(99,638,018,145)
Interest expense	06		80,878,332,954	87,736,265,769
Others	07		-	-
Operating income before changes in working capital	08		(661,038,466)	38,664,653,937
(Increase)/decrease in receivables	09		786,188,059,526	(1,086,700,620,044)
(Increase)/decrease in inventories	10		(123,760,592,437)	18,990,041,470
Increase/(decrease) in payables	11		(691,529,792,705)	(501,378,360,067)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		1,543,428,534	(1,713,363,170)
(Increase)/decrease in business stock	13		-	-
Interest paid	14		(93,137,977,457)	(109,221,296,218)
Corporate income tax paid	15	5.16	(7,669,111,252)	(69,951,726,647)
Other cash inflow from operating activities	16		-	-
Other cash outflow from operating activities	17		-	-
Net cash flow from operating activities	20		(129,027,024,257)	(1,711,310,670,739)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES				
Purchase of fixed assets and other long term assets	21		-	(539,440,000)
Proceed from disposal of FA and other LT assets	22		22,863,854,545	-
Payment for loan, purchase of debt instrument	23		(87,685,156,509)	(87,753,636,509)
Proceeds from loans, sale of debt instrument	24		382,492,629,524	386,732,629,524
Investment in other entities	25		-	(392,306,581,857)
Proceeds from investment in other entities	26		-	-
Interest and dividends received	27		317,421,913,032	25,151,677,529
Net cash flow from investing activities	30		635,093,240,592	(68,715,351,313)
CASH FLOW FROM FINANCIAL ACTIVITIES				
Proceeds from capital contribution	31		-	1,000,000,000,000
Payment of capital to owners	32		-	-
Proceeds from borrowings	33	7.1	67,117,384,052	861,329,741,393
Repayments of borrowings	34	7.2	(579,572,657,786)	(64,183,014,556)
Payment of finance lease liabilities	35		-	-
Dividends paid	36		-	-
Net cash flow from financing activities	40		(512,455,273,734)	1,797,146,726,837
Net increase/decrease in cash	50		(6,389,057,399)	17,120,704,785
Cash and cash equivalents at beginning of the year	60	5.1	42,062,167,302	24,941,462,517
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	-
Adjust impact of the opening balance			-	-
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	5.1	35,673,109,903	42,062,167,302

CAO THUY TIEN
Prepared by

NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant

NGUYEN LONG TRIEU
General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

1. GENERAL INFORMATION**1.1 Ownership**

Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation (“the Parent Company”) is a joint stock company established and operating under the initial Enterprise Registration Certificate No. 0302087938 on 23 March 2007 and the amendments with the latest amendments is the 38th on 17 June 2025 issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

The Company's contributed capital as of 01 January 2025 and 31 December 2025 is VND 5,766,000,000,000.

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

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

Head office's address is:

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

1.2 Scope of operating activities

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

1.3 Nature of business operations

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

1.4 Business cycle

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

1.5 Structure of the Corporation

List of consolidated subsidiaries and affiliated companies as of 31 December 2025 is as follows:

Subsidiary

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

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Joint-ventures and associates

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

Dependent units have no legal status and perform dependent accounting

Dependent units	Address
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.353, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
District 2 Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.99 Provincial Road 25B, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.286, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.47C/2 Hamlet 3, Binh Chanh Commune, Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	C15 - 16 Nam Hiep Thanh Residential Area, Truong Chinh Street, Phu My Ward, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Exchange Center	No.339, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City
Tien Giang Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	Ground floor of HQC Tan Huong social housing, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Dong Thap Province, Vietnam
Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.37 Truong Chinh, Buon Ma Thuot Ward, Dak Lak Province, Vietnam
Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.219A Ngo Quyen Street, Tan An Ward, Dak Lak Province, Vietnam
Tay Ninh Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.90, Nguyen Thai Hoc Street, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province, Vietnam
Ha Noi Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.229, Giap Nhat Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	15 Nguyen Luong Bang, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.272, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	T6 Vo Dinh Building (ground floor), TA 14 Street, Ward Thoi An, Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.55C2, Cay Keo Street, Quarter 1, Tam Binh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Hoc Mon Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.15E My Hoa 4 Hamlet, Xuan Thoi Thuong Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Dependent units	Address
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	08B Nguyen Ai Quoc Street, Quater 3, Tran Bien Ward, Dong Nai Province, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	27 – 28 Vo Nguyen Giap Street, Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.159A, Phan Dang Luu Street, Phuoc Huong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	Lot A2, 19-20 Binh Minh service - residential area for experts and employees, Cai Von Commune, Vinh Long Province, Vietnam
Tra Vinh Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.50, Chu Van An Street, Long Binh Hamlet, Long Duc Ward, Vinh Long Province, Vietnam
Nha Trang Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.46, Thoai Ngoc Hau Street, Bac Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam

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

The figures are presented in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 compared with the corresponding figures of the previous year.

1.7 Employees

As at 31 December 2025, the Group's has 149 people (as at 31 December 2024: 128)

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

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

2.2 Accounting currency

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

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

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

3.2 Comply with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 Basis of preparation the consolidated financial statements

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

4.2 Basis of preparation the consolidated financial statements

The consolidated financial statements include the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries for the financial year from 01 January 2025 to 31 December 2025.

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

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

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

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

Non-controlling shareholder interests

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

Business Combinations and Goodwill

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

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

Invest in associated companies

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

4.3 Cash and cash equivalents

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

4.4 Financial investments

Held to maturity investments

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

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

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

Loan receivables

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

Investments in equity of other companies

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

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

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

- For investments in listed shares or the fair value of the investments is determined reliably, the provision is based on the market value of shares.
- For investments have not determined the fair value at the time of reporting, the provision are made based on the loss of the investment at the rate equal to the difference between actual

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

capital companies in other company and the equity ratio multiplied with the Group's capital contribution to the total actual capital contributions of all parties in other investee enterprise.

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

4.5 Receivables

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

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

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

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

4.6 Inventories

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

The cost of inventories is determined as follows:

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

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

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

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

4.7 Prepaid expenses

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

Tools and equipment

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Cost of repairing fixed assets

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

4.8 Operating leased assets

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

4.9 Tangible fixed assets

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

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

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

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

4.10 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation

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

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

Software

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

4.11 Construction in progress

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

4.12 Accounts payable and accrued expenses

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

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

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

4.13 Payroll

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

4.14 Business Cooperation Contract

Co-controlled business

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

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

4.15 Capital

Owner's equity

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

Share premium

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

Treasury stocks

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

4.16 Distribution of net profits

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

The distribution of profits to shareholders is considered to non-cash items in undistributed profit may affect cash flow and ability to pay dividends as profit from revaluation of assets contributed as

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

capital, interest due to the revaluation of monetary items, the financial instruments and other non-cash items.

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

4.17 Revenue

Revenue from sales of service rendered

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

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

Revenue from sales of real estate

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

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

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

Revenue from sales of land plots

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

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

Revenue from sales from construction contract

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

- For construction contract that the contractors are paid according to the progress of the plan, revenues and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by the Group determined in fiscal year end.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

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

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

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

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

Interest

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

Dividends and profits received

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

4.18 Borrowing costs

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

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

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

4.19 Corporate income tax

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

Current income tax

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

Deferred income tax

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

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

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

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

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

4.20 Segment reporting

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

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

4.21 Instrument

Financial assets

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

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

Financial Liabilities

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

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

Equity instrument

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

Clearing financial instruments

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

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

4.22 Related parties

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

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

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

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

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Parties	Relationship
Phuc Sinh Investment JSC	The same key members
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd	The same key members
CPG Real Estate Investment Management JSC	The same key members
Hung Cuong Phan Thiet Trading Production Co., Ltd	The same key members
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	The same key members
Tra Vinh Real Estate JSC	The same key members
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC	The same key members
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd	The same key members
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	The same key members
Indochina International Appraisal and Investment JSC	The same key members
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	The same key members
Viet House Investment Co., Ltd	The same key members
Tan Dai Tien Binh Thuan JSC	The same key members
Sao Bien Real Estate Co.,Ltd	The same key members
Echo Real Estate Development and Investment Company Limited	The same key members
Grow Rich Service Co., Ltd	The same key members

Individuals considered as related parties include: key management personnel of the Company (including members of the Board of Administrators, the Board of Supervisors, and the Board of Executive, as well as individuals related to these key management members)

5. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET**5.1 Cash and cash equivalents**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand – VND	19,607,543,754	10,343,740,553
Cash in banks – VND	16,065,566,149	31,718,426,749
	35,673,109,903	42,062,167,302

5.2 Short-term trade receivables

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trade receivables – related parties		
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	278,931,903,060	378,159,003,456
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	199,395,365,248	214,949,161,549
Simon Investment JSC	198,476,159,038	198,476,159,038
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	95,811,480,000	112,401,480,000
Tra Vinh Real Estate JSC	67,490,000,000	82,390,000,000
Victoria Real Property Management Co., Ltd	14,356,606,429	26,370,109,770
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd	8,425,296,000	-
Victoria Service Property Management Co., Ltd	3,214,486,000	-
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	1,261,623,321	1,261,623,321
Nam Quan Investment JSC	131,186,698	10,243,988,433
Hoang Quan Group Co., Ltd	49,971,390	28,117,676,959
Viet Architecture Corporation	20,590,593	20,590,593
Mr. Truong Nguyen Hoang Quan	-	5,282,400,000
Indochina Investment Development Real Estate Corporation	-	1,150,268,956
Ms. Truong Nguyen Song Van	-	907,485,918
Trade receivables – other	-	-
Others	347,505,167,449	403,343,222,868
	1,215,069,835,226	1,463,073,170,861

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

5.3 Short-term advances to suppliers

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Advances to suppliers – related parties		
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC (*)	993,240,103,098	1,003,799,591,947
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	131,556,351,264	145,855,887,317
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd - Branch Tra Vinh	200,000,000	200,000,000
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	43,533,560,568	57,832,297,568
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	40,510,937,560	25,010,458,343
Indochina International Appraisal and Investment JSC	14,855,779,265	14,793,211,418
Viet Architecture Corporation	23,448,320,260	23,706,227,260
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	3,031,557,953	2,526,503,353
Nam Quan Investment JSC	3,212,858,000	2,881,738,565
Indochina Land Group Co., Ltd	1,247,597,652	1,525,597,652
CPG Real Estate Investment Management JSC	644,682,593	644,682,593
Hoang Quan Law Co., Ltd	100,383,442	1,331,643,442
Indochina International Appraisal and Investment JSC	75,000,000	75,000,000
Thien Phat Construction Investment Co., Ltd	9,000,000	9,000,000
Victoria Service Property Management Co., Ltd	-	39,189,482,250
Hoang Quan Group Co., Ltd	-	5,533,007,600
Victoria Service Property Management Co., Ltd	-	1,298,379,185
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	-	609,956,650
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	-	59,780,000
Advances to suppliers – other suppliers	-	-
Binh Thuan Construction and Trading house JSC	339,683,014,641	481,117,690,839
Hai Dang JSC	155,871,714,984	154,869,151,851
Other suppliers	64,317,696,273	71,259,983,442
	1,815,538,557,553	2,034,129,271,275

(*) This represents the payment made to Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC in accordance with General Contractor Agreement No. 06/2023/HDXD/TPV-BL dated 15 November 2023 and Contract Appendix No.01 dated 01 March 2024 for the construction of the "Thanh Pho Vang Social Housing Project". In the event of non-compliance with the agreed timeline, an interest rate of 6.00% per annum shall be applied, effective from 01 August 2025.

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Loans receivables - related parties		
Hoang Quan Group Co., Ltd (1)	209,279,160,053	38,488,218
Viet Architecture Corporation (2)	26,303,595,275	26,292,595,275
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd (3)	16,508,706,376	17,197,483,371
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd (4)	14,230,624,937	14,230,624,937
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	10,000,000,000	-
CPG Real Estate Investment Management JSC (5)	3,191,835,059	991,835,059
Hoang Quan Law Co., Ltd	1,902,263,657	1,783,869,305
Simon Investment JSC (6)	1,710,990,000	1,710,990,000
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (7)	385,757,537	385,757,537
Hoang Quan Consulting – Investment JSC	18,730,000	15,730,000
Simon Land Investment Co., Ltd	7,500,000	7,500,000
Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd	3,300,000	25,860,000

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vietmed Medical JSC	2,570,000	2,570,000
Victoria Real Property Management Co., Ltd	-	17,872,839,697
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading Service Real Estate Co., Ltd	-	13,983,218,865
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	-	79,240,000
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-	24,695,000
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd	-	14,175,000
Mr. Nguyen Van Thai	-	484,600,000
Mr. Nguyen Thanh Van	-	408,265,000
Loans receivables		
Others	3,470,689,709	21,183,946,897
	287,015,722,603	116,734,284,161

Details of short-term loans are as follows:

- (1) Loan to Hoang Quan Group Co., Ltd contract No.01.12/2025/HDMT-TD-HQC dated 01 December 2025, term of 12 months, interest 1%/year.
- (2) Loan to Viet Architecture Corporation, contract No.35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2023, and contract appendix No.02-35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (3) Loan to Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd, contract No.03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (4) Loan to Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd, contract No.26/HDMT-HQ.VPN.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-26/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-26/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (5) Loan to CPG Real Estate Investment Management JSC, contract No.34/HDMT-HQ.VKT/23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-34/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-34/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (6) Loan to Simon Investment JSC, contract No.01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (7) Loan to Tay Ninh Urban Development and Construction JSC, contract No.02/HDMT-HQ.TN.23 dated 02 January 2023 and contract appendix No.03-02/HDMT-HQ.TN.23 dated 02 January 2026 term of 12 months.

5.4.2 Long-term loans receivables

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Related parties - loans receivables		
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	-	10,000,000,000
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	-	1,393,929,401
Others		
Mr. Le Minh Tam – borrowings receivable (*)	6,000,000,000	-
Others	-	203,210,000
	6,000,000,000	11,597,139,401

(*) Loans to Mr. Le Minh Tam, contract No. 05/HĐVMT-TNI-CN-2022 dated 05 May 2022 and contract appendix No. 02 dated 01 July 2025, at an interest rate of 9.00% per annum, with a maturity date of 30 June 2027.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Related parties				
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC (1)	300,000,000,000	-	-	-
- <i>Business cooperation</i>				
- <i>Income from business cooperation</i>	20,072,469,358	-	-	-
- <i>Others</i>	5,394,443,702	-	-	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation (2)				
- <i>Business cooperation</i>	-	-	548,975,455,987	-
- <i>Income from business cooperation</i>	16,633,266,326	-	274,509,336,410	-
- <i>Income from borrowings receivable</i>	2,663,013,699	-	1,463,013,699	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation (3)				
- <i>Business cooperation</i>	-	-	200,000,000,000	-
- <i>Land compensation costs</i>	80,577,963,350	-	84,345,410,450	-
Hoang Quan Consulting Investment JSC	80,268,982,798	-	-	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd - <i>Business cooperation</i>	35,462,354,032	-	38,059,514,335	-
Hoang Quan Can Tho Consulting Trading Service Real Estate JSC	-	-	179,500,000,000	-
Hoang Quan Group Co., Ltd				
- <i>Interest on borrowings</i>	-	-	111,330,758	-
Mr. Nguyen Thanh Hoai – <i>advances</i>	312,299,538	-	695,919,821	-
Mr. Truong Nguyen Nguyen Doan – <i>advances</i>	24,920,466	-	-	-
Mr. Truong Duc Hieu – <i>advances</i>	-	-	443,084,553	-
Ms. Truong Nguyen Song Van – <i>advances</i>	-	-	319,155,459	-
Other organizations and individuals				
Ms. Nguyen Thi Nhu Hien				
- <i>Transferring of capital contribution</i>	-	-	145,000,000,000	-
Ms. Nguyen Tran Diem Trang				
- <i>Transferring of capital contribution</i>	-	-	123,997,965,970	-
Green Sunflower Services Consulting Joint Stock Company				
- <i>Business cooperation</i>	-	-	25,000,000,000	-
- <i>Income from business cooperation</i>	-	-	578,321,917	-
Mortgages, deposits	1,450,000,000	-	7,824,106,000	-
Advances	2,221,906,059	(346,355,864)	16,215,163,643	(3,890,294,729)
Other short-term receivables	20,253,443,011	-	19,422,750,575	(509,944,310)
	565,335,062,339	(346,355,864)	1,666,460,529,577	(4,400,239,039)

(1) The Company contributes capital under the Business Cooperation contract No.01/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 05 January 2024, and contract No.02/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 22 January 2024 with Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC. The Company utilizes the received cooperation funds to supplement its working capital for registered business activities and to share profits from the business cooperation.

(2) This is the interest income arising from Business Cooperation Contract No. 1209/2023/HDHTKD/TPV-HQMK dated 12 September 2023. The purpose of the fund usage is to conduct business activities within the registered business lines and other functions not

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

prohibited by law. Profits are distributed as agreed by the parties, provided that the return is not lower than 10.50%/year.

- (3) The Company contributes capital to Indochina Real Estate Investment and Development JSC. Contract No.01/2014/HDHTDT-HQDD dated 22 September 2014, to implement the Royal Tower building project in Ho Chi Minh City with a term of 10 years, fixed interest rate of 12%/year, currently the project has been completed and put into use in 2024. Project completion date: 21 September 2025.

5.5.2 Other long-term receivables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Related parties - Contribute capital according to business cooperation				
Binh Minh Port JSC (1)	500,000,000,000	-	500,000,000,000	-
Binh Minh Trading – Production – Service JSC (1)	-	-	150,000,000,000	-
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC (2)	259,019,300,000	-	-	-
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	200,000,000,000	-	-	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	146,740,000,000	-	-	-
Hoang Quan Can Tho Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	38,820,945,357	-	-	-
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC	-	-	364,000,000,000	-
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC				
Other organizations and individuals				
Ho Chi Minh City Housing Development Fund – contribute capital according to business cooperation	36,781,365,000	-	36,781,365,000	-
Mortgages, deposits	11,037,960,000	-	11,076,445,000	-
	1,192,399,570,357	-	1,061,857,810,000	-

- (1) The Company contributes capital under the Business Cooperation Contract No.15/2016/HDHT, dated 15 March 2016 with a term of 9 years, with Binh Minh Port JSC to carry out projects of investment exploitation and construction of Binh Minh - Vinh Long Port; Investment projects on construction and operation of Binh Minh port (including berths, infrastructure, warehouses, and yards) at Binh Minh Industrial Park, Vinh Long Province; and establish Binh Minh Trading - Production - Service JSC on 30 August 2019 at the address of lot B5 KDC Binh Minh, My Loi Hamlet, Vinh Long Province. Divide profits at the end of the fiscal year, after completing obligations to the state, the two parties will agree to divide according to the ratio of capital contribution or retain it to continue implementing the project.
- (2) The Company has contributed capital under the Business Cooperation Contract No. 213/HQMK.HQ-HDHT dated 01 June 2015 with a term of 10 years, with Hoang Quan Mekong Consulting – Trading - Service Real Estate JSC to implement the social housing construction project in Binh Minn Industrial Zone. Profits will be distributed at the end of the financial year, after fulfilling all obligations to the State, with the two parties agreeing to share profits according to their capital contribution ratios or retain them for continued project implementation. Currently, the project is in the infrastructure completion phase. The project completion date is 31 May 2025. As of 01 June 2025, both parties signed Appendix No.02/PLHD-HQMK.HQ to extend the contract duration to 3 years.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

5.6 Bad debts

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND
Debts overdue for 3 years or more				
Advances	346,355,864	-	3,890,294,729	-
Loans receivables	9,700,857,652	-	11,526,105,192	-
Trade receivables	106,000,000	-	82,747,500	-
Other receivables	2,456,894,050	-	509,944,310	-
Advances to suppliers	-	-	27,810,199,344	-
Shortage of assets waiting for resolution	-	-	1,854,112,347	-
	12,610,107,566	-	45,673,403,422	-

Movements of provision for doubtful debt is as follows:

	Year 2025	Year 2024
		VND
Opening balance	(45,673,403,422)	(37,593,543,898)
Provision for the year	(9,747,466,152)	(8,079,859,524)
Appropriation during the year	42,810,762,008	-
Closing balance	(12,610,107,566)	(45,673,403,422)

5.7 Shortage of assets waiting for resolution

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Nguyen Thien Vu – the proceeds from the HQC Plaza project	-	-	621.983.192	(621.983.192)
The proceeds didn't collect from exchanges are ceased	-	-	86.136.801	(86.136.801)
Advance payments	-	-	1.145.992.354	(1.145.992.354)
	-	-	1.854.112.347	(1.854.112.347)

5.8 Inventories

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Work in progress (1)	1,444,852,503,127	-	1,223,730,891,843	-
Real estate goods (2)	26,368,832,340	-	123,729,851,187	-
Goods	2,467,272	-	2,467,272	-
	1,471,223,802,739	-	1,347,463,210,302	-

Details of inventory as at 31 December 2025 are as follows:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
(1) Work in progress		
Golden City Project		
Construction costs	792,085,447,580	740,710,834,323
Interest expense	169,053,489,484	98,080,638,337
Marketing and brokerage fees	33,215,910,957	23,238,296,868
Infrastructure, management, supervision costs	11,726,977,858	20,732,565,853
Others	46,676,421,338	25,102,351,253
Other projects under development		
Hoang Quan Plaza Apartment (*)	145,313,446,918	146,145,928,760

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
HQC Tan Huong Project	63,823,850,850	59,230,496,081
Tra Vinh social Housing Project	61,957,859,429	2,169,648,739
Hoc Mon high-rise shopping center & public area Project	39,827,777,194	37,201,877,443
Thanh My Loi - Hiep Luc (Cheery 1) Project	23,596,917,844	-
HQC Ho Hoc Lam Project	17,823,359,118	17,823,359,118
Chau Pha Ba Ria Vung Tau Project	16,457,491,159	13,150,313,973
198 ha - Binh Thuan (065G) Project	8,195,158,604	8,195,158,604
Family A Area Project	8,085,503,943	8,085,503,943
Tam Binh Project	2,078,802,617	1,305,469,283
Cheery 2 Project	1,135,278,083	1,135,278,083
Residential Area Saigon Res	1,733,333,334	-
Duong Dinh Hoi Residential Area	783,301,189	783,301,189
Xuan Lang - Phu Tho Social Housing Project	504,964,480	-
Residential Area Phu Loi Ward - Hai Thanh	498,698,000	2,605,199,818
Tan An Industrial Cluster Service Urban Area Project	144,921,148	-
An Xuyen - Ca Mau Social Housing Project	85,000,000	-
HQC Tay Ninh Project	48,592,000	48,592,000
Residential Area at Phu Huu Ward	-	9,537,087,189
Ba Ria - Vung Tau Project	-	2,447,562,852
Binh Trung Dong land Project	-	1,486,909,091
HQC Nha Trang project	-	1,408,704,707
Phu Thuan Project	-	1,174,545,455
Gia Hoa Project	-	1,071,654,547
Vung Tau Villa	-	859,614,334
	1,444,852,503,127	1,223,730,891,843
Real estate goods		
Binh Minh Residential Area Construction Project	15,351,999,543	28,405,607,323
Phu Huu Ward Residential Area, Thu Duc City - Mekong	7,997,530,605	10,611,241,386
Phu Loi Ward Residential Area, District 7 - Hai Thanh	3,019,302,192	3,019,302,192
Cheery Project	-	77,745,700,286
Phu Huu Ward Residential Area, Thu Duc City - Green City	-	3,948,000,000
	26,368,832,340	123,729,851,187

As at 31 December 2025, the projects: HQC Tan Huong Project, Hoang Quan Plaza Apartment are being mortgaged at commercial banks to secure loans.

(*) As of the time of preparing this report, the Company has not yet received a written agreement from the State to be able to determine the value of land use costs and resettlement fees for the Hoang Quan Plaza Apartment project. These costs will be reimbursed from state agencies due to the conversion of function from commercial housing to social housing, the amount expected to be recovered from the State is VND 116,392,977,326 (of which The land use fee will be recovered from the People's Committee of Ho Chi Minh City is VND 22,894,269,326 and the resettlement fee will be recovered from the People's Committee is VND 93,498,708,000).

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

5.9 Increase/ (Decrease) of tangible fixed assets

	Buildings, Structures VND	Transportation VND	Office equipment VND	Total VND
Cost				
As at 01/01/2025	3,370,551,063	13,065,366,958	1,528,918,216	17,964,836,237
Decrease due to liquidation	(3,370,551,063)	-	-	(3,370,551,063)
As at 31/12/2025	-	13,065,366,958	1,528,918,216	14,594,285,174
Accumulated depreciation				
As at 01/01/2025	1,895,934,870	12,933,167,126	1,485,808,840	16,314,910,836
Depreciation in year	154,483,582	105,759,888	18,427,736	278,671,206
Decrease due to liquidation	(2,050,418,452)	-	-	(2,050,418,452)
As at 31/12/2025	-	13,038,927,014	1,504,236,576	14,543,163,590
Net book value				
As at 01/01/2025	1,474,616,193	132,199,832	43,109,376	1,649,925,401
As at 31/12/2025	-	26,439,944	24,681,640	51,121,584

As at 31 December 2025, cost of fixed tangible assets which are fully depreciated but still in use is VND 13,859,248,601 (as at 31 December 2024: VND 13,817,348,601).

5.10 Increase/ (Decrease) of Intangible fixed assets

	Accounting software VND	Total VND
Cost		
As at 01/01/2025	1,468,463,000	1,468,463,000
As at 31/12/2025	1,468,463,000	1,468,463,000
Accumulated depreciation		
As at 01/01/2025	1,179,278,721	1,179,278,721
Amortization in year	129,795,996	129,795,996
As at 31/12/2025	1,309,074,717	1,309,074,717
Net book value		
As at 01/01/2025	289,184,279	289,184,279
As at 31/12/2025	159,388,283	159,388,283

5.11 Construction in progress

	01/01/2025 VND	Recognized as an expense VND	31/12/2025 VND
Expenses for completion of the office in Branch Can Tho	160,260,067	(160,260,067)	-
Installation expenses office elevator	851,851,852	-	851,851,852
KPIs performance management system	539,440,000	-	539,440,000
	1,551,551,919	(160,260,067)	1,391,291,852

5.12 Long-term financial investments

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Investments in associates (1)	2,347,379,227,343	2,345,283,621,339
Other long-term investments (2)	3,188,880,000	3,188,880,000
Provisions for long-term financial investments	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
	2,348,459,227,343	2,346,363,621,339

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

(1) Investment in associates:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Equity Method Value VND	Cost VND	Provision VND
Hoang Quan Nha Trang Consulting Trading Service Real Estate Co.,Ltd	48,000,000,000	20,380,892,623	48,000,000,000	20,536,628,390
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC (*)	2,320,000,000,000	2,326,998,334,720	2,320,000,000,000	2,324,746,992,949
	2,368,000,000,000	2,347,379,227,343	2,368,000,000,000	2,345,283,621,339

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

(*) In the value of the investment in Hoang Quan Can Tho Real Estate Investment Joint Stock Company under the equity method as of 31 December 2025, there is VND 1,899,753,356,279 as the value of commercial advantage. The Company is not allowed to gradually amortize this commercial advantage until the date of becoming a subsidiary.

The operations of associates

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

(2) Other long-term investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Viet Nam Young Entrepreneurs Investment Corporation (a)	2,108,880,000	(2,108,880,000)	2,108,880,000	(2,108,880,000)
KIS Vietnam Securities Corporation (b)	1,080,000,000	-	1,080,000,000	-
	3,188,880,000	(2,108,880,000)	3,188,880,000	(2,108,880,000)

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

Provision for investments in other entities

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

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
At beginning balance	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Provision/(reversal) during the year	-	-
At closing balance	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

5.13 Long-term prepaid expenses

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tools and supplies	108,063,694	577,988,644
Construction costs	75,044,931	158,548,515
Insurance expenses	742,500,000	1,732,500,000
	925,608,625	2,469,037,159

5.14 Short-term trade payables**5.14.1 Short-term trade payables**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Related parties				
Binh Minh Port JSC	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885
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	11,318,946,604	11,318,946,604	12,344,346,604	12,344,346,604
Viet House Investment Co., Ltd	1,987,986,000	1,987,986,000	-	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd	1,401,191,406	1,401,191,406	42,443,510,217	42,443,510,217
Victoria Service Property Management Co., Ltd	708,417,857	708,417,857	1,345,224,236	1,345,224,236
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	397,385,634	397,385,634	368,529,284	368,529,284
Hoang Quan Group Co., Ltd	221,900,570	221,900,570	4,144,594,444	4,144,594,444
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	97,717,112	97,717,112	297,597,971	297,597,971
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	-	-	14,298,737,000	14,298,737,000
Nam Quan Investment JSC	-	-	1,065,679,897	1,065,679,897
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	-	-	768,750,101	768,750,101
Viet Architecture Corporation – Branch Can Tho	-	-	686,640,000	686,640,000
Nam Quan Investment Corporation Branch - HQC Supermarket	-	-	160,198,500	160,198,500
Other suppliers				
Others	53,424,117,430	53,424,117,430	36,651,506,122	36,651,506,122
	133,230,774,967	133,230,774,967	178,248,426,730	178,248,426,730

5.14.2 Overdue debts

The Company has no unpaid overdue debt.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

5.15 Short-term advance from customers

Related parties	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Hoang Quan Mekong Consulting Trading Service Real Estate JSC (*)		
Nam Quan Investment JSC	272,326,335,918	272,326,335,918
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	201,620,003	3,419,362,003
Hoang Quan Law Co., Ltd	2,737,630	-
Other customers	-	300,000,000
Mr. Vu Trong Dac	31,907,040,000	31,907,040,000
Ms. Dang Thi Phuong Dung	16,234,259,977	16,234,259,977
National Citizen Bank Asset Exploitation and Debt Management Company Limited (AMC)	5,009,620,926	5,009,620,926
Others	392,633,266,859	430,098,894,758
	720,769,844,075	763,223,896,344

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

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

	Movement in the year				01/01/2025	31/12/2025	
	Payable VND	Receivable VND	Payable	Paid/ Withheld VND	Reclassification VND	Payable VND	Receivable VND
Value added tax	70,001,178,410	-	59,828,616,471	(58,470,639,928)	-	71,359,154,953	-
Corporate income tax	7,985,494,309	-	20,576,003,104	(7,669,111,252)	339,670,735	21,232,056,896	-
Corporate income tax advance							
payment for amounts received							
in advance from the transfer of							
real estate							
Personal income tax	220,025,564	-	778,930,855	(816,007,791)	-	182,948,628	-
Other taxes	63,041,554,132	-	13,352,995,081	(76,049,020,323)	(339,670,735)	5,858,155	-
	141,248,252,415	(1,724,645,356)	94,536,545,511	(143,004,779,294)	-	92,780,018,632	(1,724,645,356)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Value added tax (VAT)

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

Corporate income tax (CIT)

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

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

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

Other taxes

The Group declared and paid according to regulations.

5.17 Short-term accrued expenses payable

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Other payables		
Project expenses	178,965,414,582	224,390,956,132
Loan interest expenses	74,857,533,380	87,117,177,883
Brokerage fees	12,178,394,229	8,939,006,368
Consulting, management, marketing, communication costs	2,467,530,541	2,467,530,541
Construction costs (*)	153,455,026,363	197,720,828,508
Other fees	463,615,000	404,734,000
	422,387,514,095	521,040,233,432

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

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

5.18 Other short-term, long-term payables**5.18.1 Other short-term payables**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties - borrowings		
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	23,689,019,437	23,689,019,437
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	22,672,915,950	120,000,000
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	19,997,197,292	19,997,197,292
Viet House Investment Co., Ltd	4,633,455,185	-
Victoria Service Property Management Co., Ltd	2,241,008,000	-
Truong Gia Production Trading Co., Ltd	1,447,323,354	1,447,323,354
Hoang Quan Appraisal Co., Ltd	300,000,000	300,000,000
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	226,105,110	82,663,270,451
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	100,000,000	133,872,282,708
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	92,032,784	-
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	68,591,564	40,553,796,301
Hoang Quan Group Co., Ltd	-	175,336,848,820
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-	6,482,910,056
Tra Vinh Real Estate JSC	-	14,900,000,000
Nam Quan Investment JSC	-	9,479,413,903
Ms. Truong Nguyen Song Van	-	1,089,960,000
Indochina Land Group Co., Ltd	-	278,000,000
Victoria Real Property Management Co., Ltd	-	258,634,927
Mr. Truong Anh Tuan	-	100,000,000
Other payables		
Hai Phat Investment JSC - Business cooperation	212,256,241,875	212,256,241,875
HDP Investment Construction and Trade Development JSC		
- Business cooperation (4)	-	125,000,000,000
- Interest payable from cooperation	-	15,066,780,822
Thu Do Investment and Trading JSC - Business cooperation	9,200,000,000	19,200,000,000
Apartment maintenance fee payables	29,318,638,021	29,468,114,117
Trade union	1,158,046,420	1,085,526,540
Social, health, unemployment insurance	1,515,078,567	429,258,920
Deposits received	300,000,000	300,000,000
Must repay personal loan	26,046,052,309	22,125,120,138
Other payables	36,973,882,734	44,052,429,648
	392,235,588,602	979,552,129,309

5.18.2 Other short-term payables

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties – Borrowing		
Mr. Truong Anh Tuan (*)	220,027,414,518	218,415,946,043
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong (*)	31,634,759,418	31,634,759,418
Mr. Hoang Minh Duc	-	14,089,310,000
Other payables		
Mr. Pham Minh Hoang - pool rental deposit	45,000,000	45,000,000
	251,707,173,936	264,185,015,461

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

5.18.3 Overdue debt

The Group has no unpaid overdue debt.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

5.19 Short-term, long-term loans

5.19.1 Short-term loans

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Short-term loans – bank				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (1)	17,402,836,000	17,402,836,000	4,998,983,155	4,998,983,155
Short-term loans - related parties				
Hoang Quan Group Co., Ltd (2)	45,994,844,025	45,994,844,025	61,406,642,978	61,406,642,978
Short-term loans - other				
Ms. Nguyen Thi Diem	4,280,000,000	4,280,000,000	-	-
Ms. Phan Le Thuy Trang	150,000,000	150,000,000	-	-
Long-term loan due (See Note 5.19.2)	720,827,680,025	720,827,680,025	614,124,963,655	614,124,963,655

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

	01/01/2025		Increased in year		Increase, decrease due to debt offsets and consolidation		Long-term loan due		Loan amount repaid during the year		31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term loans – bank											
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (1)	4,998,983,155	23,945,660,015	-	-	-	-	-	(11,541,807,170)	17,402,836,000		
Short-term loans - related parties											
Hoang Quan Group Co., Ltd (2)	61,406,642,978	2,033,201,047	(149,818,976)	-	-	-	-	(17,295,181,024)	45,994,844,025		
Others											
Ms. Nguyen Thi Diem	-	4,280,000,000	-	-	-	-	-	-	4,280,000,000		
Ms. Phan Le Thuy Trang	-	150,000,000	-	-	-	-	-	-	150,000,000		
Long-term loan due (See Note 5.19.2)	547,719,337,522	614,124,963,655	30,408,861,062	(149,818,976)	617,266,390,100	(511,985,727,622)	(540,822,715,816)	720,827,680,025			

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
 No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
 For the financial year ended 31 December 2025

Detail information about loans:

(1) Loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) under contract No.11668/24/MN/HDTD dated 04 April 2024, with debt acknowledgment contract No.11668/24/MN/HDTD/KUNN14 dated 09 October 2025; debt acknowledgment contract No.11668/24/MN/HDTD/KUNN15 dated 09 October 2025 and contract No.11668/24/MN/HDTD/KUNN16 dated 30 October 2025:

Loan amount	: VND 55,000,000,000
Loan purpose	: Additional capital for salary payment for staff serving real estate business activities
Loan term	: 03 months (for according to each debt agreement)
Interest rate	: 9.47%/năm (interest 0%/year within 01 month from the date the debtor receives the loan disbursement from HDBank)
Collateral	: All assets and income of Mr. Trung Anh Tuan according to the written guarantee commitment date 04 April 2024
At as 31/12/2025	: VND 17,402,836,000

(2) Loan from Hoang Quan Group Co., Ltd according to loan contract No.16/HDVMT-TD-2023 dated 30 June 2023 and appendix No.03/PLHDVMT-TD-2023 dated 31 December 2025 as follows:

Loan amount	: VND 45,506,642,978
Loan purpose	: Refund money according to Investment Cooperation Contract No.215/HDHTDT/2018/HQC-HP dated 29 May 2018
Loan term	: 12 month (to 31/12/2026)
Interest rate	: 12.00%/year or 0.03%/day
Collateral	: None
At as 31/12/2025	: VND 45,506,642,978

(3) Short-term loans from Ms. Nguyen Thi Diem under contract No.18.06/2025/HDMT-TT-HQC dated 18 June 2025 as follows:

Loan amount	: VND 4,280,000,000
Loan purpose	: Serving business activities
Loan term	: 12 month (to 18/06/2026)
Interest rate	: 1.00%/month
Collateral	: None
At as 31/12/2025	: VND 4,280,000,000

(4) Short-term loans from Ms. Phan Le Thuy Trang under contract No.19.06/2025/HDMT-TT-HQC dated 19 June 2025 as follows:

Loan amount	: VND 150,000,000
Loan purpose	: Serving business activities
Loan term	: 12 month (to 18/06/2026)
Interest rate	: 1.00%/month
Collateral	: None
At as 31/12/2025	: VND 150,000,000

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

5.19.2 Long-term loans

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Long-term loans from bank				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Branch Cong Hoa (1)	791,769,232,417	791,769,232,417	1,293,754,960,039	1,293,754,960,039
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (2)	85,976,345,357	85,976,345,357	376,817,799,357	376,817,799,357
Long-term loans from related parties				
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (3)	536,867,968	536,867,968	6,587,013,972	6,587,013,972
Personal loans				
Ms. Le Phan Thuy Trang (4)	650,000,000	650,000,000	650,000,000	650,000,000
Minus: long-term loans due	(368,000,000,000)	(368,000,000,000)	(547,719,337,522)	(547,719,337,522)
	510,932,445,742	510,932,445,742	1,130,090,435,846	1,130,090,435,846

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

	01/01/2025	Increased in year	Transfer to long-term debt due	Repayment in year	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Long-term bank loans					
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Branch Cong Hoa (1)	746,035,622,517	10,000,000,000	(332,266,390,100)	-	423,769,232,417
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (2)	376,817,799,357	22,820,000,000	(285,000,000,000)	(28,661,454,000)	85,976,345,357
Long-term loans from related parties					
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (3)	6,587,013,972	4,038,341,966	-	(10,088,487,970)	536,867,968
Personal loans					
Ms. Le Phan Thuy Trang (4)	650,000,000	-	-	-	650,000,000
	1,130,090,435,846	36,858,341,966	(617,266,390,100)	(38,749,941,970)	510,932,445,742

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Information on long-term loans is as follows:

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

Contract Number : 25366/23MN/HBTD dated 29 September 2023 and appendix dated 25 May 2024
Loan Amount: VND 920,000,000,000
Purpose of Loan : Additional capital contribution for the implementation of the "Golden City Social Housing Project".
Loan term : 48 months
Interest rate : 11.0% - 11.5%/ year

Security :
- All existing and future assets, property rights, and interests arising from the investment, development, exploitation, and sale of products from the "Golden City Social Housing Project" located at Land Lot No. 101, Map Sheet No. 14, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province.
- Receivables arising from the exploitation and sale of 224 apartments at the "Golden City Social Housing Project" (located at Land Lot No. 101, Map Sheet No. 14, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province) which have been sold, transferred, leased, or exchanged in any form up to the time of credit utilization at HDBank.

As at 31/12/2025 :
- All shares (minimum of 102 million shares) in Golden City Investment Joint Stock Company.
: VND 791,769,232,417 (of which, long-term borrowings amount to VND 423,769,232,417 and the current portion of long-term debt is VND 368,000,000,000).

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

a. Contract Number : No.1983/24/MN/HDTD date 25 January 2024 and credit contract No. 5143/24/MN/HDTD date 06 February 2024.

Loan purpose : Contribute capital to business cooperation with Bao Linh Housing Investment – Construction – Development JSC (or as specifically stipulated in each debt agreement)

Loan term : 24 months

Interest rate : 13.50%/year

Collatera :
- Project mortgage contract No.4367/24MN/HDBD date 06 February 2024 Value of mortgaged assets: VND 216,387,253,000.
- Debt claim mortgage contract No.4365/24MN/HDBD dated 06 February 2024. Remaining receivables/debt claims arising from the exploitation and consumption of products at the Project "Villa and apartment complex in Thanh My Loi Ward".

- Land use rights mortgage contract No.1595/24MN/HDBD date 25 January 2024. Value: VND 11,853,305,188.

- Land use right mortgage contract No.1593/24MN/HDBD date 25 January 2024: Land use rights at land plots No.201-43; 201-44; 201-66; 201-75, map sheet No.112 (according to 2002 documents). Land use rights at land plot No.75-341, map sheet No.154. Land use rights at land plot No.237, map sheet No.182. Land use rights at land plots No.746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, map sheet No.153. Land use rights at plot No.60, map sheet No.182; 190 in Ho Chi Minh City.

- All rights arising from Business Cooperation Contract No.01/2024/HDHTKD/HQC-BL date 05 January 2024.

As at 31/12/2025 : VND 130,000,000,000

Loan purpose : Contribute capital to business cooperation with Bao Linh Housing Investment – Construction – Development JSC (or as specifically stipulated in each debt agreement)

b. Contract Number : No. 5143/24/MN/HDTD date 06 February 2024

Loan amount : VND 180,000,000,000

Loan purpose : Contribute capital for business cooperation with Bao Linh Housing Investment - Construction - Development Joint Stock Company

Loan term : 24 months

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

For the financial year ended 31 December 2025

Interest rate	: 13.50%/year
Collatera	: - All rights arising from Business Cooperation Contract No.02/2024/HDTKDI/HQC-BL date 22 January 2024 according to the property rights mortgage contract: 4362/24MN/HDBD date 25 January 2024.
	- Project mortgage contract No.4367/24MN/HDBD date 06 February 2024, Mortgage asset value: VND 216,387,253,000
	- Debt claim mortgage contract: 4365/24MN/HDBD date 06 February 2024.
As at 31/12/2025	: VND 155,000,000,000.
c. Contract Number	: 5143/24/MN/HDTD date 06 February 2024
Loan amount	: VND 243,000,000,000
Loan purpose	: Additional capital to implement the project "Social housing in Tan Huong Industrial Park" at land plot No.1356, map sheet No.01, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune. And/or are specifically stipulated in each debt agreement.
Loan term	: 48 month (04 year)
Interest rate	: 11.00%/year
Collatera	: All assets, property rights and existing and future rights and interests arising from investment, development, exploitation and consumption of products at the "Tan Huong Industrial Park Social Housing" Project at land plot No.1356, map sheet No. 01, Tan Phu Hamlet, according to project mortgage contract No.5891/24MN/HDBD date 05 March 2024; Land Use Rights Mortgage Contract No.5893/24MN/HDBD date 05 March 2024 and Mortgage Contract of assets attached to land formed in the future No.5892/24MN/HDBD date 06 March 2024. With a total value of secured assets: VND 324,035,000,000.
	- Commitment letter of guarantee from Mr. Truong Anh Tuan for all financial obligations this time of the credit recipient at HDBank.
As at 31/12/2025	: VND 85,976,345,357
(3) Loan from Tay Ninh Urban Development & Construction JSC as follow:	
Contact number	: 0201/HEVMT-PTDT-TPV-2024 dated 02January 2024, and Appendix dated 02 January 2025
Loan amount	: VND 15,000,000,000
Loan purpose	: To provide additional funding for the Company's business activities
Loan term	: 36 months
Interest rate	: None
Collatera	: None
As at 31/12/2025	: VND 536,867,968
(4) Loans from Ms. Phan Le Thuy Trang according to the following credit contracts No. 19.06/2025/HDMT-TT-HQC dated 19 June 2025 as follow:	
Loan amount	: VND 150,000,000
Loan purpose	: For business operations
Loan term	: 12 months (up to 19 June 2026)
Interest rate	: 1.00%/month
Collatera	: None
As at 31/12/2025	: VND 150,000,000

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

5.19.3 Overdue unpaid debts

The Group has no outstanding overdue debts.

5.20 Owners' equity

5.20.1 The table of equity fluctuation

	Owners' invested equity VND	Share premium VND	Treasury stocks investment fund VND	Development fund VND	Retained earnings VND	Non-controlling interest VND	Total VND
As at 01/01/2024	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,545,415,532	54,154,722,713	-	4,364,489,136,353
Increased capital during the year	1,000,000,000,000	-	-	-	-	-	-
Profit in the year	-	-	-	-	33,747,822,434	25,496,818	1,000,000,000,000
Deducting surplus equity from undistributed profits	-	-	-	-	(15,474,156)	-	33,773,319,252
Distributed fund	-	-	-	36,106,363	(36,106,363)	-	-
Increase, decrease due to consolidation	-	-	-	-	(24,646,179,169)	20,049,252,288	(4,596,926,881)
As at 31/12/2024	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,581,521,895	63,204,785,459	20,074,749,106	5,393,650,054,568
As at 01/01/2025	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,581,521,895	63,204,785,459	20,074,749,106	5,393,650,054,568
Profit in the year	-	-	-	-	70,236,900,976	9,892,060	70,246,793,036
Distributed fund	-	-	-	196,563,966	(280,805,666)	-	(84,241,700)
As at 31/12/2025	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,778,085,861	133,160,880,769	20,084,641,166	5,463,812,605,904

5.20.2 Details of owner's equity

According to the Business Registration Certificate No. 0302087938, with the 38th amendment dated 17 June 2025, issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance, the Company's charter capital is VND 5,766,000,000,000. As of 31 December 2025, the shareholders have fully contributed the charter capital.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Details of the capital contributed by shareholders are as follows:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Share	VND	Rate	Share	VND	Rate
Truong Anh Tuan	50,000,000	500,000,000,000	8.67%	-	-	-
La My Phuong	24,972,500	249,725,000,000	4.33%	-	-	-
Dinh Quoc Bao Loc	24,750,000	247,500,000,000	4.29%	-	-	-
Phan Thi Thanh Nga	-	-	-	27,000,000	270,000,000,000	4.68%
Nguyen Thi Ngoc	-	-	-	25,000,000	250,000,000,000	4.34%
Others	476,877,500	4,768,775,000,000	82.71%	524,600,000	5,246,000,000,000	90.98%
	576,600,000	5,766,000,000,000	100.00%	576,600,000	5,766,000,000,000	100.00%

5.20.3 Shares

	31/12/2025	01/01/2025
Registered number of issued shares	576,600,000	476,600,000
Number of shares sold to the public	576,600,000	476,600,000
• Ordinary shares	576,600,000	476,600,000
• Preferred shares	-	-
Number of shares repurchased	(726)	(726)
• Ordinary shares	(726)	(726)
• Preferred shares	-	-
Number of shares in circulation	576,599,274	476,599,274
• Ordinary shares	576,599,274	476,599,274
• Preferred shares	-	-

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

5.20.4 Profit distribution

In year, the Company distributed 2024 profits according to Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No.01/2025/NQ-DHDCD dated 10 May 2025 as follows:

	VND
• Development investment funds and Financial reserve funds	84,241,700
• Bonus and welfare fund	196,563,966
	280,805,666

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**6.1 Revenue from sales of service rendered**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Gross sales of merchandise and services		
Revenue from sale of real estate	64,775,121,259	325,367,609,295
Revenue from service providers	59,758,939,116	1,281,203,130
Revenue from sales of goods	22,835,500,000	19,017,996,000
	147,369,560,375	345,666,808,425
Less deduction		
Returned goods	(77,898,710,017)	(412,247,910,903)
Net sales	69,470,850,358	(66,581,102,478)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

In which, revenue with related parties are as follow:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	32,738,405,767	183,992,385,762
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd	7,659,360,000	-
Nam Quan Investment JSC	3,450,100,000	-
Viet House Investment Co., Ltd	2,960,000,000	-
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	2,925,220,000	-
Victoria Service Property Management Co., Ltd	2,922,260,000	-
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	(15,081,818,182)	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd	-	(151,674,000,000)
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-	(3,850,345,000)
Truong Nguyen Hoang Quan - Cheery 1 (Grandora)	-	(1,315,059,600)
Truong Nguyen Song Van - Cheery 1 (Grandora)	-	(5,004,772,727)
	40,492,087,585	22,148,208,435
6.2 Cost of goods sold		
	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cost of real estate business	85,267,529,226	82,540,141,211
Cost of returned goods sold	(52,215,611,338)	(258,996,726,970)
Cost of services rendered	22,758,080,000	19,017,427,000
	55,809,997,888	(157,439,158,759)
6.3 Financial income		
	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest income from deposits, loans	12,682,400,687	1,136,052,754
Interest on sales on credit	1,116,233,188	1,303,181,361
Profit from investment cooperation	107,613,178,592	98,501,965,391
Others	40,324,643	-
	121,452,137,110	100,941,199,506
6.4 Financial expenses		
	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest expenses	80,878,332,954	87,736,265,769
Losses from business cooperation	14,417,633,599	13,160,958,904
Payment discounts	-	16,700,000,000
Others	532,065,835	105,549,027
	95,828,032,388	117,702,773,700
6.5 Selling expenses		
	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Staff expenses	1,699,418,814	2,478,308,310
Brokerage fees and customer support for project purchases	1,825,021,598	2,740,297,115
Others	2,616,578,931	482,132,334
	6,141,019,343	5,700,737,759

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

6.6 General and administrative expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Staff expenses	13,151,371,081	7,519,889,726
Fixed asset depreciation expense	408,467,202	650,136,871
Office rental expenses	5,946,666,664	6,105,333,328
Recognition /(reversal) of provisions	(33,086,548,356)	8,079,859,524
Others	11,223,712,782	22,944,222,738
	<u>(2,356,330,627)</u>	<u>45,299,442,187</u>

6.7 Other income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Income from liquidation of fixed assets	21,543,721,934	636,363,636
Penalties for breach of contract	11,754,464,579	10,286,098,218
Income from contract compensations	33,000,000,000	-
Collect electricity usage fees from residents	3,985,692,423	3,539,795,985
Others	1,489,718,090	442,829,193
	<u>71,773,597,026</u>	<u>14,905,087,032</u>

6.8 Other expenses

	Year 2025 VND	Year 2025 VND
Loss from fines for breach of administrative	15,751,501,888	249,291,525
Loss from fines for breach of contract	2,882,075,718	1,280,232,276
Others	360,514,195	232,927,179
	<u>18,994,091,801</u>	<u>1,762,450,980</u>

6.9 Earnings per share

		Year 2025	Year 2024
Accounting profit after corporate income tax	VND	70,236,900,976	33,747,822,434
Adjustments to increase/(decrease) profit to determine profit attributable to shareholders owning common stock of the Parent Company	VND	(15,474,156)	(51,580,519)
Earnings per share	VND	70,221,426,820	33,696,241,915
Average number of common shares of the Parent Company in circulation during the year	Shares	576,599,274	576,599,274
Basic earnings per share	VND/Share	122	58

7. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**7.1 Proceeds from borrowings**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Proceeds from borrowings under normal contract	67,117,384,052	861,329,741,393
	<u>67,117,384,052</u>	<u>861,329,741,393</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

7.2 Repayments of borrowings

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash repayment of loans from borrowings under normal contract	579,572,657,786	64,183,014,556
	<u>579,572,657,786</u>	<u>64,183,014,556</u>

8. FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

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

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

I. Market risk

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

II. Credit risk

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

Trade receivables

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

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

Cash in bank

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

iii. Liquidity risk

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

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

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

	Less than 1 year VND	Over 1 year VND	Total VND
As at 31 December 2025			
Loans and debts	720,827,680,025	510,932,445,742	1,231,760,125,767
Trade payables	133,230,774,967	-	133,230,774,967
Accrued expenses	422,387,514,095	-	422,387,514,095
Other payables	389,562,463,615	251,707,173,936	641,269,637,551
	1,666,008,432,702	762,639,619,678	2,428,648,052,380
As at 01 January 2025			
Loans and debts	614,124,963,655	1,130,090,435,846	1,744,215,399,501
Trade payables	178,248,426,730	-	178,248,426,730
Accrued expenses	521,040,233,432	-	521,040,233,432
Other payables	978,037,343,849	264,185,015,461	1,242,222,359,310
	2,291,450,967,666	1,394,275,451,307	3,685,726,418,973

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

Collateral

As of 31 December 2025

- The Group has mortgaged inventories, fixed assets to secure the loan; and (see note – 5.8, 5.9 and 5.20)

- The Group holds mortgaged assets of other parties (see notes – 5.19.2).

Fair value

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

	Carrying amount		Fair value	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Financial assets				
Trade receivables	1,214,963,835,226	1,462,990,423,361	1,214,963,835,226	1,462,990,423,361
Other receivables	1,752,718,612,583	2,710,137,071,791	1,752,718,612,583	2,710,137,071,791
Short-term loan	283,314,864,951	116,805,318,370	283,314,864,951	116,805,318,370
Long-term Investment	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000
Cash and cash equivalents	35,673,109,903	42,062,167,302	35,673,109,903	42,062,167,302
	3,287,750,422,663	4,333,074,980,824	3,287,750,422,663	4,333,074,980,824
Financial liabilities				
Borrowing	1,231,760,125,767	1,744,215,399,501	1,231,760,125,767	1,744,215,399,501
Trade payables	133,230,774,967	178,248,426,730	133,230,774,967	178,248,426,730
Expenses payable	422,387,514,095	521,040,233,432	422,387,514,095	521,040,233,432
Other payables	641,269,637,551	1,242,472,669,152	641,269,637,551	1,242,472,669,152
	2,428,648,052,380	3,685,976,728,815	2,428,648,052,380	3,685,976,728,815

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

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

On 01 January 2025 and 31 December 2025, the fair value of financial assets and financial liabilities corresponds to the carrying amounts of these items. The Board of Directors believes that the fair values of these financial assets and financial liabilities do not materially differ from their carrying amounts at the balance sheet date.

9. OTHER INFORMATION

9.1 Transactions and balances with related parties

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

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

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

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

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

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Mr. Truong Anh Tuan		
Borrowing	64,661,468,475	67,705,000,000
Repayment of borrowing	63,050,000,000	133,949,690,290
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong		
Office rental	6,185,400,000	5,160,000,000
Rental house fee	5,160,000,000	1,531,892,520
Ms. Truong Nguyen Song Van		
Borrowing	-	400,000,000
Repayment of borrowing	-	448,460,000

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

Liabilities to key management personnel and related individuals with key management personnel are set out in Note 5.2, 5.5, 5.15 and 5.19.

Income of key management members

	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
The Board of Administrator			
Mr. Truong Anh Tuan	Chairman	137,594,776	-
Mr. Ly Quang Minh	Member	29,484,595	-
Mr. Tran Anh Tuan	Member	29,484,595	-
The Board of Supervisors			
Ms. Yu Tran Dan Phuong	Head of the Board	33,696,680	120,000,000
Ms. Bui Thi Uyen Trang	Head of the Board	25,272,510	-
Ms. Nguyen Thi Bich Thuy	Supervisor	25,272,510	8,943,509

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

		Year 2025 VND	Year 2024 VND
The Board of Executive			
Mr. Nguyen Thanh Phong	General Director	399,913,043	804,031,142
Mr. Nguyen Long Trieu	Deputy General Director	200,869,565	-
Mr. Cao Van Hai	Deputy General Director	168,000,000	-
Ms. Truong Nguyen Song Van	Deputy General Director	283,932,458	-
Ms. Nguyen Hong Phuong	Chief Accountant	679,973,334	633,597,847

9.1.2 Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group include:

In addition to the transactions stated in note 6.1. Transactions arising between the Group and other related parties other are not subsidiaries and associates are as follows:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate Joint Stock Company		
Borrowings	68.591.564	-
Repayment of borrowings	40.553.796.301	-
Interest from loans receivable	-	140.613.698
Receipts from investment cooperation	32.760.000.000	-
Revenue from sale	25.000.000.000	-
Offsetting of receivables and payables	15.553.796.301	-
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate Joint Stock Company		
Repayment of borrowings	60,000,000,000	-
Borrowings	82,552,915,950	120,000,000
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd		
Recovery of loans	13,983,218,865	-
Borrowings	-	204,990,000
Victoria Service Property Management Co., Ltd		
Payments for construction costs	-	3,363,297
Construction costs	-	1,394,681,702
Brokerage commissions	515,288,724	818,037,406
Payments for brokerage fees	-	659,333,816
Borrowings	2,304,008,000	-
Repayment of borrowings	63,000,000	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd		
Payments for construction costs	18,718,219,797	159,764,514,044
Construction costs	16,738,961,306	60,842,730,052
Borrowings receivable	-	33,000,000
Recovery of borrowings	20,470,000,000	3,900,000,000
Payments for brokerage fees	-	1,121,165,579
Brokerage commissions	71,952,277	889,438,563
Sale of goods	12,013,503,341	-
Simon Investment Joint Stock Company		
Borrowings receivable	118,394,352	46,251,768
Recovery of borrowings	-	873,400
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd		
Borrowings receivable	-	4,000,000,000
Simon Land Investment Co., Ltd		
Repayment of borrowings	151,409,653,507	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Offsetting of receivables and payables	143,305,994,010	-
Interest from loans receivable	8,103,659,497	-
Hoang Quan Law Co., Ltd		
Service costs	940,000,000	365,300,000
Payment of service fees	-	129,000,000
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan Joint Stock Company		
Payments of interest on investment cooperation	38,820,945,357	-
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd		
Borrowings	-	200,000,000,000
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd		
Repayment of borrowings	1,393,929,401	-
Viet Architecture Corporation		
Borrowings receivable	-	2,063,676,635
Construction costs	473,667,000	3,845,807,500
Payments for construction costs	902,400,000	719,136,484
Prepaid design consultancy fees	-	738,048,932
Golden City Investment JSC		
Capital contribution	-	600,000,000,000
CPG Real Estate Investment Management Joint Stock Company		
Borrowings receivable	2,200,000,000	437,113,532
Indochina Land Group Co., Ltd		
Repayment of borrowings	-	40,000,000
Payments for construction costs	-	720,043,774
Brokerage commissions	-	356,043,751
Offsetting of receivables and payables	278,000,000	-
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd		
Recovery of borrowings	14,175,000	-
Truong Gia Production Trading Co., Ltd		
Brokerage commissions	599,112,792	-
Hoang Quan Group Co., Ltd		
Receive back investment from business partnership	3,000,000,000	17,072,896,664
Receive interest from business partnership	21,432,022,311	33,244,155,568
Interest receivable from business partnership	48,328,052,661	46,852,926,314
Borrowings receivable	225,119,160,053	42,436,212,760
Recovery of borrowings	15,840,000,000	37,857,094,230
Borrowings	116,597,218,749	410,165,755,273
Repayment of borrowings	263,794,151,556	60,700,281,261
Brokerage commissions	-	389,794,015
Interest from loans receivable	12,121,594,312	1,925,260,276
Interest from loans	-	6,065,993,893
Offsetting of receivables and payables	620,870,127,590	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation		
Borrowings receivable	-	1,635,174,482
Recovery of borrowings	6,482,910,056	-
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd		
Recovery of borrowings	139,020,000	-
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC		
Prepayment for construction	6,000,000,000	302,283,200
Electricity payables	7,045,000	26,941,353
Office and vehicle rental expenses	840,000,000	396,000,000
Loans	4,038,341,966	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Repayment of borrowings	10,088,487,970	-
Borrowings receivable	-	9,076,126,463
Recovery of borrowings	-	1,567,120,064
Nam Quan Investment Joint Stock Company		
Borrowings receivable	-	28,498,300,000
Recovery of borrowings	-	8,612,480,894
Vehicle rental	2,500,000	75,000,000
Offsetting of receivables and payables	18,936,828,403	-
Sale of goods	2,920,780,000	-
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC		
Borrowings	703,361,000	9,467,353,301
Repayment of borrowings	68,268,000	28,172,000
Construction costs	-	704,194,152
Revenue from sale of real estate properties	46,173,431,560	379,273,155,700
Collection due to termination of contract	4,670,945,700	7,303,374,011
Income from business cooperation	15,541,158,000	-
Hoang Quan Consulting – Investment JSC		
Borrowings receivable	3,000,000	30,000,000
Repayment of borrowings	48,307,724,362	-
Interest from borrowings	4,578,741,190	-
Offsetting of receivables and payables	123,997,965,970	-
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd		
Borrowings receivable	765,903,005	1,802,221,662
Recovery of borrowings	1,454,680,000	-
Sale of goods	6,318,120,000	-
Construction costs	5,695,145,346	35,535,987,007
Payments for construction costs	5,695,145,346	3,630,692,948
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC		
Commission expenses	1,438,778,700	-
Prepayments from homebuyers	109,506,371,010	-
Borrowings receivable	1,176,895,312	-
Recovery of borrowings	1,176,895,312	-
Repayment of borrowings	-	1,992,537,090
Borrowings	-	2,006,537,090
Payments for brokerage fees	1,535,869,973	659,333,816
Brokerage commissions	1,535,869,973	818,037,406
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC		
Borrowings	2,728,647,574	-
Repayment of borrowings	13,915,173,418	-
Borrowings receivable	-	658,807,798
Business cooperation	-	364,000,000,000
Recovery of borrowings	9,800,000,000	809,481,885
Construction costs	2,311,421,633	19,993,443,934
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd		
Sale of goods	8,425,296,000	-
Binh Minh Trading – Production – Service Joint Stock Company		
Recovery of capital from investment cooperation	150,000,000,000	-
Purchase of goods	1,370,754,000	-
Sale of goods	6,126,016,000	-
Viet House Investment Co., Ltd		
Borrowings	4,633,455,185	-
Sale of goods	8,207,364,000	-
Purchase of goods	10,195,350,000	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Liabilities with other related parties:

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

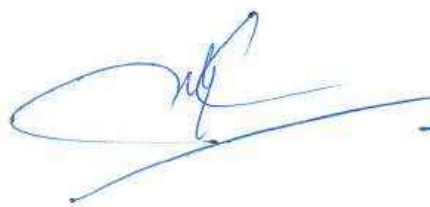
9.2 Segment reporting

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

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

9.3 Events subsequent to the balance sheet date

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



CAO THUY TIEN
Prepared by



NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant



NGUYEN LONG TRIEU
General Director
Ho Chi Minh City, 31 March 2026