CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN ***HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION*** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness*** ---
Số: 226 /2025/CV-HQC *No.:226 /2025/CV-HQC*	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025* *Ho Chi Minh City, 30th October, 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM	***DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION HOCHIMINH STOCK EXCHANGE***

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.**

To: - ***The State Securities Commission;***
- ***Hochiminh Stock Exchange.***

1. Tên tổ chức/ *Name of organization:* Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân / *Hoang Quan Consulting – Trading – Service – Real Estate Corporation*
- Mã chứng khoán/ Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code:*HQC
- Địa chỉ/*Address:*15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân 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 30/10/2025, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ.

On October 30th, 2025, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Financial Statement of Quarter 3 of 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 30/10/2025 tại đường dẫn http://hoangquan.com.vn/ *This information was published on the company's website on October 30th,2025, as in the link http://hoangquan.com.vn.*

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính tổng hợp Quý III năm 2025 toán/ *The Financial Statement Quarter III of 2025.*
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận/ *The explanation for the difference in profits compared to the same period.*

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

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

LS. Đoàn Văn Chính

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302087938
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-10-30 16:10:09
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

Công ty CP Tư vấn – Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân **Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation** --- Số/No.224/2025/CV-HQC V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước/ *Re: Explanation of profit difference compared to the same period last year*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** --- *TP.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2025*

M.S.D.N: 0302087933 CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN ★ QUẬN 7 - T.P HỒ

***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 ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường Chứng khoán; và Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18/9/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của 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".*

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the Stock Market; and Circular 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024 amending and supplementing a number of provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC, the Company must explain the Financial Statement in the case: "Profit after corporate income tax in the Business Results Report of the published period changes by 10% or more compared to the report of the same period last year".

Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (viết tắt là Công ty Hoàng Quân) giải trình như sau:

Hoang Quan Real Estate Consulting - Trading - Service Corporation (abbreviated as Hoang Quan Company) explains as follows:

Tại Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2025 là 5.101.050.171 đồng, lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2024 là 11.059.462.095 đồng. Như vậy, lợi nhuận quý 3 năm 2025 giảm 53,87 % so với quý 3 năm 2024.

In the Financial Statement of the 3rd quarter of 2025 of Hoang Quan Company, in which the profit after tax in the 3rd quarter of 2025 is 5,101,050,171 VND, the profit after tax in the 3rd quarter of 2024 is 11,059,462,095 VND. Thus, the profit in the 3rd quarter of 2025 decreased by 53.87 % compared to the 3rd quarter of 2024.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 3 năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm trước là do doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính giảm, làm mất đi một nguồn lợi nhuận đáng kể.

The profit after corporate income tax in the third quarter of 2025 decreased compared to the same period last year due to a decline in revenue from financial investment activities.

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

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- *Như trên;*
- *VP HĐQT;*
- *Lưu VT,*

Tổng Giám Đốc/ *General Director*

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

NGUYỄN LONG TRIỀU

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
MST: 0302087938

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 3 NĂM 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3,562,515,302,066**	**3,847,165,147,222**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**26,096,828,311**	**24,998,648,589**
Tiền	111		26,096,828,311	24,998,648,589
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu	**130**		**3,117,164,801,245**	**3,366,905,526,132**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1,369,701,513,785	1,462,989,061,835
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	757,742,499,100	764,073,776,123
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	93,178,161,008	108,743,860,943
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	934,144,603,113	1,074,835,370,806
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.6	(38,807,968,108)	(45,590,655,922)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	1,205,992,347	1,854,112,347
Hàng tồn kho	**140**	5.8	**402,152,255,382**	**439,596,056,396**
Hàng tồn kho	141		402,152,255,382	439,596,056,396
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**17,101,417,128**	**15,664,916,105**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15,376,771,772	13,940,270,749
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.17	1,724,645,356	1,724,645,356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4,529,588,609,663**	**4,436,785,241,704**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1,156,788,625,000**	**1,063,251,739,401**
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	-	1,393,929,401
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1,156,788,625,000	1,061,857,810,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	**220**		**1,622,226,322**	**1,939,109,680**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1,430,389,040	1,649,925,401
Nguyên giá	222		17,964,836,237	17,964,836,237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16,534,447,197)	(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	191,837,282	289,184,279
Nguyên giá	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,276,625,718)	(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	5.11	**1,551,551,919**	**1,551,551,919**
Chi phí mua sắm TSCĐ	241		-	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1,551,551,919	1,551,551,919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.12	**3,369,080,000,000**	**3,369,080,000,000**
Đầu tư vào công ty con	251		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2,368,000,000,000	2,368,000,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**546,206,422**	**962,840,704**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	319,902,877	736,537,159
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	226,303,545	226,303,545
Lợi thế thương mại	**269**		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**8,092,103,911,729**	**8,283,950,388,926**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2,685,428,225,729**	**2,891,396,160,107**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2,328,255,292,331**	**2,263,832,655,289**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15.1	172,090,723,528	172,458,132,601
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	701,813,504,262	741,634,068,384
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	84,544,511,181	140,866,442,787
Phải trả người lao động	314		7,880,028,856	4,751,466,140
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	262,812,149,890	320,376,660,931
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19.1	758,922,837,694	830,419,606,071
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20.1	337,286,642,978	50,505,626,133
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.21	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**		**357,172,933,398**	**627,563,504,818**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.19.2	260,992,770,041	250,095,705,461
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20.2	96,180,163,357	377,467,799,357
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5,406,675,686,000**	**5,392,554,228,819**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.22**	**5,406,675,686,000**	**5,392,554,228,819**
Vốn góp 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 và 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		96,108,602,031	82,183,708,816
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*81,902,903,150*	*54,103,142,194*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*14,205,698,881*	*28,080,566,622*
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	**500**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**8,092,103,911,729**	**8,283,950,388,926**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2025		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Quý 3/2025	Qúy 3/2024	Quý 3/2025	Qúy 3/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**33,591,893,644**	**13,752,981,232**	**118,518,018,407**	**356,283,592,053**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		13,473,266,593	4,936,123,717	67,522,842,654	330,054,968,566
Doanh thu thuần	**10**	6.1	**20,118,627,051**	**8,816,857,515**	**50,995,175,753**	**26,228,623,487**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	14,208,643,629	7,353,227,467	38,204,241,850	(31,991,743,286)
Lợi nhuận gộp	**20**		**5,909,983,422**	**1,463,630,048**	**12,790,933,903**	**58,220,366,773**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	14,546,436,019	29,463,596,801	36,838,745,382	30,820,853,867
Chi phí tài chính	22	6.4	7,968,028,273	9,995,910,046	36,057,954,963	41,918,062,088
Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		7,950,454,819	6,950,910,046	35,556,186,947	25,121,626,857
Chi phí bán hàng	25	6.5	2,447,455,123	1,718,507,350	4,717,975,333	3,963,777,560
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	7,506,643,362	7,370,517,265	15,461,045,204	22,129,061,809
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**2,534,292,683**	**11,842,292,188**	**(6,607,296,215)**	**21,030,319,183**
Thu nhập khác	31	6.7	3,998,840,210	3,199,766,508	46,339,244,860	9,959,787,398
Chi phí khác	32	6.8	46,452,679	1,080,678,418	18,451,882,488	1,434,049,367
Lợi nhuận khác	**40**		**3,952,387,531**	**2,119,088,090**	**27,887,362,372**	**8,525,738,031**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**6,486,680,214**	**13,961,380,278**	**21,280,066,157**	**29,556,057,214**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1,385,630,043	2,901,918,183	7,074,367,276	5,097,532,575
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					1,360,585,001
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**5,101,050,171**	**11,059,462,095**	**14,205,698,881**	**23,097,939,638**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

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

NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Từ 01/01/2025 Đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 Đến 30/09/2024
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	*01*		***21,280,066,157***	**29,556,057,214**
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		316,883,358	490,936,000
-	Các khoản dự phòng	03		(6,782,687,814)	-
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(28,668,152,791)	(2,571,470,190)
-	Chi phí lãi vay	06		35,556,186,947	25,121,626,857
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	*08*		***21,702,295,857***	***52,597,149,881***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		164,258,549,534	(493,988,633,424)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		37,443,801,014	132,159,621,645
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(215,931,896,881)	69,160,900,515
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		416,634,282	(497,270,064)
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(57,131,576,637)	(48,947,016,547)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(69,951,726,647)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		46,339,244,860	3,199,766,508
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(18,451,882,488)	(1,080,678,418)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		***(21,354,830,459)***	***(357,347,886,551)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9,353,563,574)	(29,432,377,784)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		26,313,192,910	10,158,540,064
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1,000,000,000,000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			-
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	*30*		***16,959,629,336***	***(1,019,273,837,720)***

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Từ 01/01/2025 Đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 Đến 30/09/2024
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31			1,000,000,000,000
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	33,792,824,015	386,831,371,327
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(28,299,443,170)	(7,091,371,327)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***5,493,380,845***	***1,379,740,000,000***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**1,098,179,722**	**3,118,275,729**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**24,998,648,589**	**28,130,342,211**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**26,096,828,311**	**31,248,617,940**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 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 30 tháng 09 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 không số 218/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trụ sở chính của Công ty:

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Công ty

Công ty con

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

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 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	339 Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 – 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 Đắk Lắk, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 37 Trường Chinh, Phường Tân Lợi, Thành phố Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2, 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam
- Chi nhánh Tây Ninh, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 90, Nguyễn Thái Học, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
- Chi nhánh Tiền Giang, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Tầng trệt nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, Xã Tân Hương, Tỉnh Đồng Tháp, 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 giữa niên độ

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 136 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 74 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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.

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số 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.

4.6 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

4.7 Tài sản thuê hoạt động

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

4.8 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Số năm trích khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

4.9 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.12 Tiền lương

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

4.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

4.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

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

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

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

4.19 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.20 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.21 Bên liên quan

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

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

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

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

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phục Sinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hùng Cường Phan Thiết	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tân Đại Tiến Bình Thuận	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 GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	17.306.471.552	10.339.388.513
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.790.356.759	14.659.260.076
	26.096.828.311	**24.998.648.589**

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2025 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	413.294.079.768	378.159.003.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	214.949.161.549	214.949.161.549
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	198.476.159.038	198.476.159.038
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	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	14.732.888.281	26.365.980.880
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	2.780.633.198	10.243.988.433
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	28.067.705.569
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	1.150.268.956
Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân	-	5.282.400.000
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	907.485.918
Phải thu các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	360.905.488.630	403.333.804.715
	1.369.701.513.785	**1.462.989.061.835**

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025 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	403.869.779.947	403.799.591.947
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	137.084.143.264	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	57.832.297.568	57.832.297.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	34.369.016.954	20.362.408.645
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	9.406.087.716	8.977.354.716
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	2.535.503.353	2.526.503.353
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	1.525.597.652	1.525.597.652
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	394.883.442	1.331.643.442
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	560.665.509	1.298.379.185
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đông Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	59.780.000	59.780.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	5.533.007.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	2.881.738.565
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	-	609.956.650
Trả trước người bán khác		
Các nhà cung cấp khác	109.185.061.102	110.559.946.890
	757.742.499.100	**764.073.776.123**

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn

5.4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (1)	26.303.595.275	26.292.595.275
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (2)	17.376.519.842	17.197.483.371
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (3)	14.230.624.937	14.230.624.937
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Nha Trang (4)	13.983.218.865	13.983.218.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG (5)	3.191.835.059	991.835.059
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (6)	1.902.263.657	1.783.869.305
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.710.990.000	1.710.990.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân (7)	1.393.929.401	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	1.176.895.312	-
Công ty Cổ phần Xây dựng & Đô thị Tây Ninh	385.757.537	385.757.537
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	79.240.000	79.240.000
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	25.860.000	25.860.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	24.695.000	24.695.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	18.730.000	15.730.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	14.175.000	14.175.000
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	7.500.000
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 CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Đông Dương	10.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác		
Các tổ chức và cá nhân khác	11.339.761.123	14.124.876.897
	93.178.161.008	**108.743.860.943**

Thông tin các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

(1) Cho Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc vay tiền theo hợp đồng số: 35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số: 02-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.

(2) Cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo vay theo hợp đồng số: 03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số: 02–03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2025 thời hạn là 12 tháng với lãi suất 0%/năm.

(3) Cho Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam vay tiền theo hợp đồng số: 26/HĐMT-HQ.VPN.23 và phụ lục số: 01-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất là 0%/năm.

(4) Cho Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang vay tiền theo hợp đồng số: 04/HĐMT-HQ.NT/23 ngày 02/01/2023 và phụ lục hợp đồng số: 02–04/HĐMT-HQ.NT.23 ngày 02/01/2025, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.

(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 và phụ lục hợp đồng số: 02-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.

(6) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Simon vay tiền theo hợp đồng số: 01/HĐMT-HQ.TĐ.23 và phụ lục số: 02-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2025, thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.

(7) Cho Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 02/2022/HĐMT-HQC ngày 02/08/2022, thời hạn từ ngày 02/08/2022 đến ngày 02/08/2025.

5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan - mượn tiền		
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	-	1.393.929.401
	-	**1.393.929.401**

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025		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)	387.143.246.575	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (2)	179.500.000.000	-	179.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (3)	-	-	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land (4)	145.473.251.782	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (5)	84.345.410.450	-	84.345.410.450	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân (6)	76.834.926.906	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	35.462.354.032	-	38.059.514.335	-
Công ty Cổ phần Tư vấn –Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	-	-	259.019.300.000	-
Bên liên quan - Tạm ứng				
Bà Trương Nguyễn Song Vân	255.610.471	-	443.084.553	-

Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Như Hiền	-	-	145.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang	-	-	123.997.965.970	-
Ký cược, ký quỹ	1.500.000.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	5.713.008.410	(908.362.535)	17.228.238.923	(3.890.294.729)
Các khoản phải thu khác	17.916.794.487	(35.227.418)	19.417.750.575	(509.944.310)
	934.144.603.113	**(943.589.953)**	**1.074.835.370.806**	**(4.400.239.039)**

Chi tiết:

(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 có được từ việc hợp tác kinh doanh, thời hạn 24 tháng (tính trên từng lần góp vốn).

(2) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo hợp đồng số 01/HĐHT-14 ngày 15/02/2014 và 02/HĐHT-14 ngày 26/12/2014, thời hạn 10 năm, thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại Thành phố Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn triển khai, xây dựng. Thời hạn kết thúc dự án là 25/12/2025.

(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-HQĐD 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: 21/09/2027.

(4) Khoản phải thu khác là khoản tiền hợp tác đầu tư phải thu theo biên bản cấn trừ công nợ số 0401/BBCTCN ngày 01/01/2025 giữa Công ty và bà Nguyễn Thị Như Hiền và Công ty TNHH Simon Land theo BBCTCN sô: 0301/BBCTCN.

(5) Là khoản tiền mượn đền bù quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng mượn tiền số: 37/HĐMT-HQ.DD.23 ngày 02/01/2023 và phụ lục gia hạn số 01-37/HĐMT-HQ.DD.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 2 tháng,

(6) Khoản phải thu khác khoản tiền hợp tác đầu tư phải thu theo biên bản cấn trừ công nợ giữa bà Nguyễn Trần Diễm Trang – Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Quân theo BBCTCN sô: 0701/BBCTCN ngày 01/01/2025.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh – phải thu tiền hợp tác kinh doanh (1)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh (1)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông (2)	259.019.300.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh	-	-	364.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (3)	200.000.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Quỹ phát triển nhà ở Tp.Hồ Chí Minh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	10.987.960.000	-	11.076.445.000	-
	1.156.788.625.000	**-**	**1.061.857.810.000**	**-**

Chi tiết:

(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, Vĩnh Long; và thành lập Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh vào ngày 30 tháng 08 năm 2019, tại địa chỉ lô B5 KDC Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. 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 Minn. 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 31/05/2025. Tại ngày 01/06/2025 hai bên ký phụ lục 02/PLHĐ - HQMK.HQ để gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng lên 03 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-HQĐD 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: 21/09/2027.

5.6 Nợ xấu

	30/09/2025		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	908.362.535	-	3.890.294.729	-
Các khoản cho vay	8.905.696.464	-	11.526.105.192	-
Các khoản phải thu khác	35.227.418	-	509.944.310	-
Các khoản trả trước người bán	27.752.689.344	-	27.810.199.344	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	1.205.992.347	-	1.854.112.347	-
	38.807.968.108	**-**	**45.590.655.922**	**-**

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Tại ngày đầu kỳ	(45.590.655.922)	(37.593.543.898)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	6.782.687.814	-
Tại ngày cuối kỳ	**(38.807.968.108)**	**(37.593.543.898)**

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/09/2025		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)	621.983.192	(621.983.192)
Tiền thiếu từ các sàn giao dịch đã ngừng hoạt động	86.136.801	(86.136.801)	86.136.801	(86.136.801)
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp	497.872.354	(497.872.354)	1.145.992.354	(1.145.992.354)
	1.205.992.347	**(1.205.992.347)**	**1.854.112.347**	**(1.854.112.347)**

5.8 Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	375.783.423.042	-	315.866.205.209	-
Hàng hoá bất động sản	26.368.832.340	-	123.729.851.187	-
	402.152.255.382	**-**	**439.596.056.396**	**-**

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Chung cư Hoàng Quân Plaza	145.106.965.437	146.145.928.760
Dự án HQC Tân Hương	62.986.458.003	59.230.496.081
Dự án NOXH Trà Vinh	50.542.532.037	2.169.648.739
Dự án TTTM & CC cao tầng Hóc Môn	39.827.777.194	37.201.877.443
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 Đình A	8.085.503.943	8.085.503.943
Dự án Bà Rịa – Vũng Tàu (SD ở Chi nhánh Vũng tàu)	-	2.447.562.852
Dự án HQC Nha Trang	-	1.408.704.707
Khu nhà ở P. Phú Lợi – Hai Thành	498.698.000	2.605.199.818
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
Biệt thự Vũng Tàu	-	859.614.334
Khu dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	783.301.189
Dự án Tam Bình	265.469.283	1.305.469.283
Dự án khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An	144.921.148	-
Bình Trưng Đông	-	-
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000
Thạnh Mỹ Lợi – Hiệp Lực (Cheery 1)	23.596.917.844	-
KDC Phường Phú Hữu	-	9.537.087.189
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	-	1.486.909.091
Dự án dự án NOXH An Xuyên-Tỉnh Cà Mau	85.000.000	-
Dự án NOXH Xuân Lãm-Tỉnh Phú Thọ	200.000.000	-
Dự án Phú Thuận	-	1.174.545.455
Dự án Gia Hòa	-	1.071.654.547
	375.783.423.042	**315.866.205.209**
Hàng hoá bất động sản		
Dự án Cheery	-	77.745.700.286
Khu dân cư Phường Phú Hữu – Thành Phố Xanh	-	3.948.000.000
Khu nhà ở Phường Phú Lợi – Hai Thành	3.019.302.192	3.019.302.192
Công trình thi công KDC Bình Minh	15.351.999.543	28.405.607.323
KDC Phường Phú Hữu, Thủ Đức – Mê kông	7.997.530.605	10.611.241.386

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
	26.368.832.340	**123.729.851.187**

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	3.370.551.063	13.065.366.958	1.528.918.216	17.964.836.237
Tại ngày 30/09/2025	**3.370.551.063**	**13.065.366.958**	**1.528.918.216**	**17.964.836.237**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	1.895.934.870	12.933.167.126	1.485.808.840	16.314.910.836
Khấu hao trong kỳ	126.395.658	79.319.916	13.820.787	219.536.361
Tại ngày 30/09/2025	**2.022.330.528**	**13.012.487.042**	**1.499.629.627**	**16.534.447.197**
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 30/09/2025	**1.348.220.535**	**52.879.916**	**29.288.589**	**1.430.389.040**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 13.817.348.601 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 VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	1.468.463.000	1.468.463.000
Tại ngày 30/09/2025	**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 kỳ	97.346.997	97.346.997
Tại ngày 30/09/2025	**1.276.625.718**	**1.276.625.718**
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	289.184.279	289.184.279
Tại ngày 30/09/2025	**191.837.282**	**191.837.282**

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025 VND	Phát sinh trong kỳ VND	30/09/2025 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 Số 286-288 Huỳnh Văn Bánh	851.851.852	-	851.851.852
Hệ thống quản trị hiệu quả công việc KPIs	539.440.000	-	539.440.000
	1.551.551.919	**-**	**1.551.551.919**

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty gồm đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác.

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

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**1.000.000.000.000**	**-**		**1.000.000.000.000**	**-**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng (1)	1.000.000.000.000	-	(*)	1.000.000.000.000	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết	**2.368.000.000.000**	**-**		**2.368.000.000.000**	**-**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (2)	2.320.000.000.000	-	(*)	2.320.000.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (3)	48.000.000.000	-	(*)	48.000.000.000	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**3.188.880.000**	**(2.108.880.000)**		**3.188.880.000**	**(2.108.880.000)**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (4)	2.108.880.000	(2.108.880.000)	(*)	2.108.880.000	(2.108.880.000)	(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam (5)	1.080.000.000	-	(*)	1.080.000.000	-	(*)
Tổng cộng	**3.371.188.880.000**	**(2.108.880.000)**		**3.371.188.880.000**	**(2.108.880.000)**	

Đầu tư vào công ty con:

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

(2) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ với giá trị 2.320.000.000.000 VND, tương đương 39% vốn điều lệ.

(3) Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang với giá trị 48.000.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

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

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

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Tại ngày đầu kỳ	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**(2.108.880.000)**	**(2.108.880.000)**

5.13 Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	319.902.3877	736.537.159
	319.902.3877	**736.537.159**

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Tại ngày đầu kỳ	226.303.545	1.606.771.579
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	(1.360.585.001)
Tại ngày cuối kỳ	**226.303.545**	**246.186.578**

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

5.15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	42.497.979.870	42.497.979.870	42.443.510.217	42.443.510.217
Ông Trương Anh Tuấn	17.594.954.469	17.594.954.469	17.594.954.469	17.594.954.469
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	14.298.737.000	14.298.737.000	14.298.737.000	14.298.737.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	10.126.946.604	10.126.946.604	12.344.346.604	12.344.346.604
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	4.578.644.634	4.578.644.634	768.750.101	768.750.101
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	1.292.547.906	1.292.547.906	1.345.224.236	1.345.224.236
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc - Chi nhánh Cần Thơ	686.640.000	686.640.000	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	160.198.500	160.198.500
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế	28.856.350	28.856.350	-	-

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng VDC Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	-	1.065.679.897	1.065.679.897
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	34.747.060.310	34.747.060.310	35.671.933.692	35.671.933.692
	172.090.723.528	**172.090.723.528**	**172.458.132.601**	**172.458.132.601**

5.15.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông (*)	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	3.419.362.003	3.419.362.003
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty CP Đầu Tư BĐS Hoàng Quân Land	131.077.869	-
Người mua trả tiền trước khác		
Ông Vũ Trọng Đắc (dự án Cheery 1)	31.907.040.000	31.907.040.000
Bà Đặng Thị Phương Dung	16.234.259.977	16.234.259.977
Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Quốc Dân (AMC)	5.009.620.926	5.009.620.926
Các khách hàng khác	372.485.807.569	412.437.449.560
	701.813.504.262	**741.634.068.384**

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

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

	01/01/2025		Số phát sinh trong kỳ			30/09/2025	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ khấu trừ VND	Phân loại lại VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	70.001.178.410	-	29.844.084.833	(30.060.373.638)	-	69.784.889.605	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.715.269.938	-	7.074.367.276	1.000.000.000	339.670.735	14.129.307.949	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(1.724.645.356)	-	-	-	-	(1.724.645.356)
Thuế thu nhập cá nhân	108.440.307	-	451.042.357	(214.032.326)	-	345.450.338	-
Các loại thuế khác	63.041.554.132	-	13.180.346.836	(75.597.366.944)	(339.670.735)	284.863.289	-
	140.866.442.787	**(1.724.645.356)**	**50.549.841.302**	**(106.871.772.908)**	**-**	**84.544.511.181**	**(1.724.645.356)**

Thuế giá trị gia tăng:

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động nhà ở xã hội là 5%, hoạt động khác là 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Đối với thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

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

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.486.680.214	13.961.380.278
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	441.470.000	548.210.636
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	**6.928.150.214**	**14.509.590.914**
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**1.385.630.043**	**2.901.918.183**

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	176.316.804.332	224.390.956.132
Chi phí lãi vay	77.556.339.190	87.046.698.431
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	262.812.149.890	**320.376.660.931**

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	146.919.394.524	175.336.848.820
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	134.108.815.708	133.872.282.708
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	70.666.674.338	82.663.270.451
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	40.553.796.301	40.553.796.301
Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh	23.689.019.437	23.689.019.437
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	19.997.197.292	19.997.197.292
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	15.758.208.947	120.000.000
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	1.447.323.354	1.447.323.354
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	1.112.641.100	2.262.910.056
Trường TH Tư thục Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á	728.463.688	728.463.688
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	278.000.000	278.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	-	14.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.074.000.000	9.479.413.903
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	1.089.960.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	258.634.927
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	2.281.008.000	-
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 và Thương mại Thủ Đô		
– Hợp tác kinh doanh	10.000.000.000	10.000.000.000
– Tiền lãi vay	9.200.000.000	9.200.000.000
Phí bảo trì chung cư phải trả	27.960.007.343	29.468.114.117
Kinh phí công đoàn	1.080.590.620	1.057.204.660
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.007.432.981	268.593.315
Phải trả tiền mượn cá nhân	14.400.176.804	22.125.120.138
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	22.103.845.382	39.067.211.029
	758.922.837.694	**830.419.606.071**

5.19.2 P
Phải trả dài hạn khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan (*)		
Ông Trương Anh Tuấn - tiền mượn	229.313.010.623	218.415.946.043
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương - tiền mượn	31.634.759.418	31.634.759.418
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000
	260.992.770.041	**250.095.705.461**

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

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán
Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

5.20.1 Vay ngắn hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	45.506.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978
Vay ngân hàng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Tp. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Thủ Đức - PGD Đông Sài Gòn	2.350.000.000	2.350.000.000	4.998.983.155	4.998.983.155
Vay các đối tượng khác				
Bà Nguyễn Thị Điểm	4.280.000.000	4.280.000.000	-	-
Bà Phan Lê Thùy Trang	150.000.000	150.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	285.000.000.000	285.000.000.000	-	-
	337.286.642.978	**337.286.642.978**	**50.505.626.133**	**50.505.626.133**

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

	01/01/2025	Vay trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền đã trả	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan					
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	45.506.642.978	-	-	-	45.506.642.978
Vay ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Tp.Hồ Chí Minh – Chi nhánh Thủ Đức – phòng giao dịch Đông Sài Gòn (2)	4.998.983.155	6.542.824.015	-	(9.191.807.170)	2.350.000.000
Vay các đối tượng khác					
Bà Nguyễn Thị Điểm (3)	-	4.280.000.000	-	-	4.280.000.000
Bà Phan Lê Thùy Trang (4)	-	150.000.000	-	-	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(xem thuyết minh 5.20.2)*	-	-	285.000.000.000	-	285.000.000.000
	50.505.626.133	**10.972.824.015**	**285.000.000.000**	**(9.191.807.170)**	**337.286.642.978**

Thông tin chi tiết khoản vay ngắn hạn như sau:

(1) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HDVMT-TD-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 và phụ lục số: 02/PLHĐVMT-TĐ-2023 ngày 30/11/2024 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 31/12/2025)
Lãi suất	:	12%/năm hoặc 0,03%/ngày
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Số dư tại ngày 30/09/2025	:	45.506.642.978 VND

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

Số tiền vay	:	5.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn chi lương cho Cán bộ nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản
Thời hạn vay	:	03 tháng, theo từng khế ước nhận nợ
Lãi suất	:	8,80%/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 30/09/2025	:	2.350.000.000 VND

(3) Vay ngắn hạn Bà Nguyễn Thị Điểm theo hợp đồng mượn tiền số 18.06/2025/HĐMT-TT-HQC ngày 18/6/2025 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 30/09/2025	:	4.280.000.000 VND

(4) Vay ngắn hạn Bà Phan Lê Thùy Trang theo Hợp đồng mượn tiền số 19.06/2025/HĐMT-TT-HQC ngày 19/6/2025 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 30/09/2025	:	150.000.000 VND

5.20.2 Vay dài hạn

	30/09/2025		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 TP Thủ Đức - PGD Đông Sài Gòn (1)	95.530.163.357	95.530.163.357	376.817.799.357	376.817.799.357
Vay cá nhân				
Phan Lê Thùy Trang (2)	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
	96.180.163.357	**96.180.163.357**	**377.467.799.357**	**377.467.799.357**

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

	01/01/2025	Số tiền vay trong kỳ	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn đến hạn trả	Số tiền đã trả trong kỳ	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Thủ Đức - PGD Đông Sài Gòn (1)	376.817.799.357	22.820.000.000	(285.000.000.000)	(19.107.636.000)	95.530.163.357
Vay cá nhân					
Phan Lê Thùy Trang (2)	650.000.000	-	-	-	650.000.000
	377.467.799.357	**22.820.000.000**	**(285.000.000.000)**	**(19.107.636.000)**	**96.180.163.357**

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

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

a. 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 (hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ).
Thời hạn vay : 24 tháng
Lãi suất : 11,00%/năm
Tài sản đảm bảo :
- Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.
Giá trị tài sản thế chấp: 216.387.253.000 VND.
- Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ 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 Thạnh 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.
Số dư tại ngày 30/09/2025 : 130.000.000.000 VND (nợ đến hạn trả)

b. Hợp đồng tín dụng : 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
Số tiền vay : 180.000.000.000 VND
Mục đích vay : Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh (hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ).
Thời hạn vay : 24 tháng
Lãi suất : 12,00%/năm
Tài sản đảm bảo : Toàn bộ quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số:

		02/2024/HĐHTKDHĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 4362/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024. Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024. Giá trị tài sản thế chấp số: 216.387.253.000 VND Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số: 4365/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.
Số dư tại ngày 30/09/2025	:	155.000.000.000 VND (nợ đến hạn trả)
c. 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" tại thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 01, ấp Tân Phú, xã Tân Hương, huyện Châu Thành, Tiền Giang. Và/hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ.
Thời hạn vay	:	48 tháng (4 năm)
Lãi suất	:	11,00%/năm
Tài sản đảm bảo	:	- Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án "Nhà ở xã hội KCN Tân Hương" tại thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 01, ấp Tân Phú, Tân Hương, theo hợp đồng thế chấp dự án số: 5891/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5893/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5892/24MN/HĐBĐ ngày 06/03/2024. Với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.035.000.000 VND. - Văn bản cam kết bảo lãnh của Ông Trương Anh Tuấn đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính lần này của bên được cấp tín dụng tại HDBank.
Số dư tại ngày 30/09/2025	:	95.530.163.357VND

2. Khoản vay dài hạn Bà Phan Lê Thùy Trang theo hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐMT-HQC ngày 01 tháng 07 năm 2022 và phụ lục số: 01-01/2022/HĐVMT-TT-HQC ngày 01/07/2024 được chi tiết như sau:

Số tiền vay	:	650.000.000 VND
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	:	03 năm (từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến ngày 30/06/2027)
Lãi suất	:	3,00%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Số dư tại ngày 30/09/2025	:	650.000.000 VND

5.20.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có khoản nợ vay quá hạn chưa thanh toán.

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Tại ngày đầu kỳ	2.820.652.242	2.805.178.086
Trích từ lợi nhuận	84.241.700	15.474.156
Tại ngày cuối kỳ	**2.904.893.942**	**2.820.652.242**

5.22 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.545.415.532	54.154.722.713	4.364.489.136.353
Tăng vốn trong kỳ	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	12.214.724.238	12.214.724.238
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(15.474.156)	(15.474.156)
Trích lập quỹ	-	-	-	36.106.363	(36.106.363)	-
Tại ngày 30/06/2024	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.581.521.895**	**66.317.866.432**	**5.376.688.386.435**
Tại ngày 01/07/2024	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	66.317.866.432	5.376.688.386.435
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	15.865.842.384	15.865.842.384
Tại ngày 31/12/2024	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.581.521.895**	**82.183.708.816**	**5.392.554.228.819**
Tại ngày 01/01/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	82.183.708.816	5.392.554.228.819
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	14.205.698.881	14.205.698.881
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(84.241.700)	(84.241.700)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	56.161.133	(56.161.133)	-
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	140.402.833	(140.402.833)	-
Tại ngày 30/09/2025	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.778.085.861**	**96.108.602.031**	**5.406.675.686.000**

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký thay đổi lần thứ 36 ngày 15 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 5.766.000.000.000 VND. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 số vốn thực góp của các cổ đông là 5.766.000.000.000 VND.

Chi tiết vốn góp của các cổ đông như sau:

	30/09/2025			01/01/2025		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Ông Trương Anh Tuấn	50.000.000	500.000.000.000	8,67%	-	-	-
Phan Thị Thanh Ngà	-	-	-	27.000.000	270.000.000.000	4,68%
Nguyễn Thị Ngọc	-	-	-	25.000.000	250.000.000.000	4,34%
Các cổ đông khác	526.600.000	5.266.000.000.000	86,99%	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%**

5.22.3 Cổ phiếu

	30/09/2025	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.

5.22.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ tài chính 09 tháng đầu năm 2025, Công ty trích lập quỹ theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/05/2025 chi tiết 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	30.591.515.462	13.353.981.232
Doanh thu bán thép	2.918.560.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	81.818.182	390.000.000
	33.591.893.644	**13.752.981.232**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(13.473.266.593)	(4.936.123.717)
Doanh thu thuần	**(13.473.266.593)**	**8.816.857.515**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	11.293.043.629	7.353.227.467
Giá bốn bán thép	2.915.600.000	-
	14.208.643.629	**7.353.227.467**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Lãi hợp tác kinh doanh	-	28.928.547.945
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	14.330.748.672	247.412.895
Lãi bán hàng trả chậm	215.687.347	287.635.961
	14.546.436.019	**29.463.596.801**

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Chi phí lãi vay	7.950.454.819	6.950.910.046
Chiết khấu thanh toán	-	-
Chi phí tài chính khác	17.573.454	3.045.000.000
	7.968.028.273	**9.995.910.046**

6.5 Chi phí bán hàng

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	341.907.122	407.880.000
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	186.377.073	332.047.943
Chi phí bán hàng khác	1.919.170.928	978.579.407
	2.447.455.123	**1.718.507.350**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.745.931.624	1.785.732.202
Chi phí khấu hao tài sản cố định	105.627.786	160.697.107
Chi phí thuê văn phòng	1.170.000.000	1.290.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.485.083.952	4.134.087.956
	7.506.643.362	**7.370.517.265**

6.7 Thu nhập khác

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Các khoản thu nhập khác	3.998.840.210	3.199.766.508
	3.998.840.210	**3.199.766.508**

6.8 Chi phí khác

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Chi phí khác	46.452.679	1.080.678.418
	46.452.679	**1.080.678.418**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	33.792.824.015	386.831.371.327
	33.792.824.015	**386.831.371.327**

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	28.299.443.170	7.091.371.327
	28.299.443.170	**7.091.371.327**

8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu, nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

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

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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 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 công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

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

9 CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	17.342.064.580	19.320.000.000
Trả tiền mượn	19.850.000.000	42.350.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Trả tiền thuê văn phòng	145.000.000	151.747.828
Thuê văn phòng	1.290.000.000	1.290.000.000
Bà Trương Nguyễn Song Vân		
Mượn tiền	-	-
Trả tiền mượn	-	-

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	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Hội đồng Quản trị			
Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	-	-
Lý Quang Minh	Thành viên	-	-
Trần Anh Tuấn	Thành viên	-	-
Ban Kiểm soát			
Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	-	30.000.000
Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng ban	-	-
Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	-	-
Ban Quản lý điều hành			
Nguyễn Long Triều	Tổng giám đốc	90.000.000	-
Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	180.227.199	106.560.000

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 Công ty với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Thanh toán dịch vụ thi công	1.312.880.357	59.745.540.012
Chi phí thi công	-	15.204.060.127
Cho mượn tiền	-	-
Thu lại tiền cho mượn	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	-	2.802.712
Thuê xe	-	7.500.000
Mượn tiền	3.074.000.000	-

Công ty liên quan	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Cho mượn tiền	10.000.000	615.186.182
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	-	907.704.176
Chi phí thi công	-	90.000.000
Thu tiền bán dự án	-	-
Thu hoàn ứng tiền chi phí tư vấn	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Mượn tiền	-	-
Trả tiền mượn	-	-
Cho mượn tiền	-	-
Hợp tác kinh doanh	-	-
Thu lại tiền cho mượn	-	-
Trả tiền Chi phí thi công	450.000.000	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	-	24.524.237.188
Mượn tiền	20.654.900.000	38.606.595.000
Trả tiền mượn	9.461.000.000	18.221.000.000
Thu lại tiền cho mượn		3.597.500.000
Chi phí môi giới	-	389.794.015
Chi phí lãi vay	1.376.420.105	1.376.420.105
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông		
Mượn tiền	350.000.000	9.382.179.250
Trả mượn tiền	105.999.000	23.712.000
Thu tiền phí môi giới	61.318.144	-
Doanh thu bán BĐS	8.470.622.360	-
Thu tiền chấm dứt hợp đồng	385.921.856	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Lãi cho vay	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Mượn tiền	-	-
Trả mượn tiền	-	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ	23.660.000	-
Thanh toán phí dịch vụ	-	30.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng		
Góp vốn đầu tư	-	-
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land		
Chi phí môi giới	-	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Victoria Land		
Mượn tiền	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Cho mượn tiền	-	697.611.016
Trả tiền thi công	182.000.000	760.418.772
Chi phí thi công	-	3.503.598.707
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Cho mượn tiền	-	200.000.000

Công ty liên quan	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG		
Cho mượn tiền	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon		
Cho mượn tiền	-	-
Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service		
Thanh toán chi phí quản lý vận hành	-	674.198.911
Trả tiền môi giới	369.704.094	-
Chi phí môi giới	362.568.823	-
Mượn tiền	2.304.008.000	-
Trả tiền mượn	23.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land		
Cho mượn tiền	-	848.000.000
Thu hộ tiền điện	-	-
Chi trả tiền hoa hồng	131.077.869	-
Hoa hồng môi giới	-	78.871.382

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, 5.15, 5.16, 5.19 và 5.20.

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

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

NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025