

**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: 120/2026/CV-HQC
No. 120/2026/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Ho Chi Minh City, 30th July, 2026

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 30/7/2026, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2026 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ.

On July 30th, 2026, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Audited Consolidated Financial Statement Quarter 2 of 2026 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 30/7/2026 tại đường dẫn <http://hoangquan.com.vn/> *This information was published on the company's website on July 30th, 2026, as in the link http://hoangquan.com.vn.*

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

Tài liệu đính kèm/ *Attached documents:*

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026/ *The Consolidated Financial Statement of Quarter II of 2026.*
- 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



Công ty CP Tư vấn – Thương mại - Dịch vụ
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
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 124/2026/CV-HQC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Ho Chi Minh City, 30th July, 2026

V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với
Quý 2/2025 tại BCTC hợp nhất Quý 2/2026/
*Re: Explanation of the change in profit compared
with the second quarter of 2025 in the Consolidated
Financial Statements for the Second Quarter of
2026*

Kính gửi/To:- Ủy Ban chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

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

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

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2026 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế
Quý 2/2026 là **7.413.976.903** đồng, lợi nhuận sau thuế Quý 2/2025 là **4.899.152.512** đồng. Như vậy, lợi
nhuận Quý 2/2026 tăng **51.33 %** so với Quý 2/2025.

*According to the Company's Consolidated Financial Statements for the second quarter of 2026,
profit after tax for the second quarter of 2026 amounted to VND 7,413,976,903, compared with VND
4,899,152,512 for the second quarter of 2025. Accordingly, profit after tax for the second quarter of 2026
increased by 51.33% compared with the second quarter of 2025.*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 tăng so với Quý 2/2025 là do kỳ này doanh
thu từ hoạt động tài chính tăng và doanh thu từ bán hàng cũng tăng so với cùng kỳ năm trước.

*Profit after corporate income tax for the second quarter of 2026 increased compared with the
second quarter of 2025 primarily due to an increase in revenue from financial activities and higher
revenue from sales compared with the corresponding period of the previous year.*

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

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

Trân trọng./ *Sincerely.*

Nơi nhận/ Recipients:

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

Tổng Giám Đốc/ General Director


NGUYỄN LONG TRIỀU

CÔNG TY 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 HỢP NHẤT
QUÝ 2 NĂM 2026**

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.449.591.804.580	5.423.397.783.677
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	26.387.523.614	35.673.109.903
Tiền	111		26.387.523.614	35.673.109.903
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		680.237.395.059	679.998.516.496
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	680.237.395.059	679.998.516.496
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124			
Đầu tư ngắn hạn khác	125			
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn	126			
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.221.133.569.657	3.190.350.553.659
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.203.693.683.825	1.215.069.835.226
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.822.346.575.583	1.815.538.557.553
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5.1	207.703.417.815	172.352.268.446
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(12.610.107.566)	(12.610.107.566)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	1.486.905.595.734	1.471.223.802.739
Hàng tồn kho	141		1.486.905.595.734	1.471.223.802.739
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	160		34.927.720.516	46.151.800.880
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	162		33.203.075.160	44.427.155.524
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	5.15	1.724.645.356	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

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

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

Mẫu số B 01 – DN/HN*(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC**ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.549.462.335.110	3.549.560.593.961
Các khoản phải thu dài hạn	210		11.089.854.000	11.037.960.000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Phải thu dài hạn khác	215	5.5.2	11.089.854.000	11.037.960.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
Tài sản cố định	220		119.448.815	210.509.867
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	19.657.780	51.121.584
Nguyên giá	222		14.594.285.174	14.594.285.174
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.574.627.394)	(14.543.163.590)
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	5.9	99.791.035	159.388.283
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.368.671.965)	(1.309.074.717)
Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
Nguyên giá	234		-	-
Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	250		1.391.291.852	1.391.291.852
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.10	1.391.291.852	1.391.291.852
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	5.11	3.536.437.797.449	3.535.820.837.700
Đầu tư vào công ty con	261		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.347.996.187.092	2.347.379.227.343
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.184.550.490.357	1.184.550.490.357
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		6.000.000.000	6.000.000.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	266		-	-

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

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

Mẫu số B 01 – DN/HN*(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC**ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tài sản dài hạn khác	270		423.942.994	1.099.994.542
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.12	249.557.077	925.608.625
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		174.385.917	174.385.917
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		8.999.054.139.690	8.972.958.377.638
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.022.631.245.655	3.509.145.771.734
Nợ ngắn hạn	310		2.442.340.231.608	2.496.564.247.243
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	118.247.601.064	133.230.774.967
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	724.261.344.888	720.769.844.075
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.15	95.190.667.360	92.780.018.632
Phải trả người lao động	315		15.548.492.956	11.427.932.905
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	465.990.755.809	422.387.514.095
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17.1	164.111.081.034	392.235.588.602
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18.1	855.882.454.479	720.827.680.025
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		3.107.834.018	2.904.893.942
Quỹ bình ổn giá	324		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
Nợ dài hạn	330		580.291.014.047	1.012.581.524.491
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		306.900.157.395	249.941.904.813
Phải trả dài hạn khác	338	5.17.2	2.072.368.987	251.707.173.936
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.18.2	271.318.487.665	510.932.445.742
Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.976.422.894.035	5.463.812.605.904
Vốn chủ sở hữu	410	5.19	5.976.422.894.035	5.463.812.605.904
Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.266.000.000.000	5.766.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.266.000.000.000	5.766.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn	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 mua lại của chính mình	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		7.251.612.705	6.778.085.861
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		145.278.233.025	133.160.880.769
LNST chưa phân phối năm trước	420a		132.484.413.849	62.923.979.793
LNST chưa phân phối năm nay	420b		12.793.819.176	70.236.900.976
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.104.050.197	20.084.641.166
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.999.054.139.690	8.972.958.377.638



CAO THUY TIEN
Người lập



NGUYEN HONG PHUONG
Kế toán trưởng



NGUYEN LONG TRIEU
Tổng giám đốc

Phê duyệt, Ngày 30 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2/2026		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Quý 2/2026	Quý 2/2025	Quý 2/2026	Quý 2/2025
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		68.608.350.283	22.011.081.171	83.650.705.888	94.858.456.160
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.771.993.842	32.845.965.843	13.594.211.309	56.763.212.397
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	64.836.356.441	(10.834.884.672)	70.056.494.579	38.095.243.763
Giá vốn hàng bán	11	6.2	56.343.280.295	7.083.824.527	58.089.339.281	33.052.585.034
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.493.076.146	(17.918.709.199)	11.967.155.298	5.042.658.729
Lãi lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	21		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	15.966.121.114	28.780.737.290	31.775.558.380	50.871.940.321
Chi phí tài chính	23	6.4	4.165.474.607	37.185.868.872	9.088.777.945	55.558.763.305
Trong đó: chi phí lãi vay	24		4.017.536.514	37.164.136.310	8.888.996.318	55.537.030.743
Chi phí bán hàng	25	6.5	930.178.169	1.592.923.989	3.089.205.129	2.270.520.210
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	12.263.991.434	3.703.164.828	20.493.372.736	24.713.480.981
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		326.493.273	21.791.086	616.959.749	154.689.905
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		7.426.046.323	(31.598.138.512)	11.688.317.617	(26.473.475.541)
Thu nhập khác	31	6.7	3.336.921.297	38.684.982.510	7.971.586.021	42.429.072.648
Chi phí khác	32	6.8	1.724.267.560	855.243.897	3.871.746.067	3.306.143.899
Lợi nhuận khác	40		1.612.653.737	37.829.738.613	4.099.839.954	39.122.928.749
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.038.700.060	6.231.600.101	15.788.157.571	12.649.453.208
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.624.723.157	1.332.447.589	2.974.929.364	2.589.438.447
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.413.976.903	4.899.152.512	12.813.228.207	10.060.014.761
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		7.431.599.424	4.896.878.846	12.793.819.176	10.053.328.420
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		17.968.074	2.273.666	19.409.031	6.686.341
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	10	8	9	17
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



CAO THUÝ TIÊN
Người lập



NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng




NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng giám đốc
Phê duyệt Ngày 30 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 Đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 Đến 30/06/2025 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
Lợi nhuận trước thuế	01		15.788.157.571	12.649.453.208
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		91.061.052	211.255.572
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03		-	(5.695.546.787)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04		-	-
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(32.181.550.461)	(154.689.905)
Chi phí lãi vay	06		8.888.996.318	55.537.030.743
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ HĐKD trước những thay đổi vốn lưu động	08		(7.413.335.520)	62.547.502.831
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(19.691.937.275)	286.968.570.763
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(15.681.792.995)	(80.926.832.604)
(Tăng)/giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	7.3	134.403.062.723	(223.979.527.961)
(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		676.051.548	(142.243.812)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay phải trả	14		(12.324.597.161)	(54.017.346.580)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(134.552.662)	(1.384.974.621)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		79.832.898.658	(10.934.851.984)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32.989.168.542)	(9.773.563.574)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của ĐV khác	24		32.750.289.979	26.313.192.910
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.679.577.239	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		15.440.698.676	16.539.629.336

Mẫu số B 03 – DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 Đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 Đến 30/06/2025 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu phá	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	2.592.041.923	43.877.824.015
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(107.151.225.546)	(58.789.427.510)
Tiền trả nợ gốc vay thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(104.559.183.623)	(14.911.603.495)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ				
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		35.673.109.903	42.062.167.302
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		26.387.523.614	32.755.341.159



CAO THUY TIEN
Người lập



NGUYEN HONG PHUONG
Kế toán trưởng



NGUYEN LONG TRIEU
Tổng giám đốc
Phê duyệt Ngày 30 tháng 7 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty mẹ”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 39, ngày 16 tháng 04 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp của Công ty mẹ tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 5.766.000.000.000 VND và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 6.266.000.000.000 VND.

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

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá: 10.000 VND/ cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 626.600.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 6.266.000.000.000 VND

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm tài chính, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng và phát triển dự án. Các yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ bao gồm:

- Tập đoàn tiếp tục triển khai thi công các công trình xây dựng, đầu tư và phát triển các dự án bất động sản theo kế hoạch kinh doanh đã được phê duyệt.
- Tiến độ thực hiện và bàn giao một số dự án bất động sản phụ thuộc vào tình hình pháp lý, công tác giải phóng mặt bằng, khả năng huy động vốn và diễn biến của thị trường bất động sản.
- Trong kỳ, Tập đoàn thực hiện tái cơ cấu nguồn vốn thông qua việc huy động vốn, vay vốn và hoán đổi công nợ thành cổ phần nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư và thi công dự án.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

- Giá nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, chi phí lãi vay và các chi phí đầu vào có biến động, ảnh hưởng đến giá vốn công trình xây dựng và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.
- Các khoản mục hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản dở dang, các khoản phải thu và vay nợ tài chính chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và nguồn vốn của Tập đoàn do đặc thù hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng.
- Ban Tổng Giám đốc đánh giá ngoài các nội dung nêu trên, không có sự kiện bất thường trọng yếu nào khác phát sinh trong kỳ ảnh hưởng đáng kể đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

1.6 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

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 con					
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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Quận 2 - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 (số cũ 218 bis) Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 Ấp 3, Xã Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C15 - 16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, Đường Trường Chinh, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Sàn giao dịch bất động sản Khu Công Nghiệp Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Tiền Giang - Công ty Cổ phần Tư vấn –	Tầng trệt Nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tên đơn vị	Địa chỉ
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Phú, Xã Tân Hương, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Chi nhánh Đắk Lắk - Công ty Cổ phần Tư vấn –	Số 37 Trường Chinh, Phường Buon Ma Thuột, Tỉnh
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Đắk Lắk, Việt Nam
Chi nhánh Đắk Lắk - Công ty Cổ phần Tư vấn –	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, Tỉnh Đắk
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lắk, Việt Nam
Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Tư vấn –	Số 90, Nguyễn Thái Học, Phường Tân Ninh, Tỉnh
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Tây Ninh, Việt Nam
Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Tư vấn –	Số 229, Phố Giáp Nhất, Phường Thanh Xuân,
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	T6 Toà nhà Võ Đình (tầng trệt), Đường TA 14,
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	55C2 Đường Cây keo, Khu phố 1, Phường Tam
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	15E, Ấp Mỹ Hoà 4, Xã Xuân Thới Đông, Thành phố
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	08B Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 3, Phường Trần
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Tư vấn –	27 – 28 Võ Nguyên Giáp, Phường Hưng Phú,
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	159A Phan Đăng Lưu, Phường Phước Hưng,
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại –	Lô A2, 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	dịch vụ Bình Minh, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh
	Long, Việt Nam
Chi nhánh Trà Vinh - Công ty Cổ phần Tư vấn –	Số 50 Đường Chu Văn An, Ấp Long Bình, Phường
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Long Đức, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam
Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Tư vấn –	Số 46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Bắc Nha Trang,
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

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

Các số liệu trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.8 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 128 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 113 người).

1.9 Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định pháp luật có liên quan

Ngoài các nội dung được trình bày theo quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán hiện hành, Tập đoàn đã thực hiện công bố và thuyết minh các thông tin liên quan theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan, bao gồm:

- Tình hình thay đổi vốn điều lệ, cơ cấu cổ đông và các giao dịch phát hành cổ phiếu, hoán đổi công nợ thành cổ phần trong kỳ.
- Các giao dịch với các bên liên quan được thực hiện theo nguyên tắc giao dịch độc lập, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- Tình hình thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước bao gồm các khoản thuế và nghĩa vụ tài chính khác.

- Các khoản vay, nghĩa vụ bảo lãnh, cam kết và nghĩa vụ nợ tiềm tàng của Tập đoàn được trình bày theo quy định hiện hành.
- Việc quản trị công ty, công bố thông tin và các giao dịch trọng yếu của công ty niêm yết/đại chúng được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật chứng khoán.
- Ban Tổng Giám đốc cam kết Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn tại ngày lập báo cáo.

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt; tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng, tổ chức khác được gửi tiền không kỳ hạn, thanh toán theo quy định của pháp luật; tiền đang chuyển. Các khoản tiền này có thể bao gồm tiền Việt Nam, ngoại tệ, vàng tiền tệ,... Trong đó, vàng tiền tệ được phản ánh trong tài khoản tiền là vàng được sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị, không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán. Việc quản lý và sử dụng vàng tiền tệ phải thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này dùng để phản ánh số hiện có và tình hình biến động tăng, giảm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn như: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ khác nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khi có bằng chứng khách quan cho thấy khoản đầu tư bị suy giảm giá trị. Mức dự phòng được xác định là phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá trị có thể thu hồi ước tính tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ. Khoản trích lập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính; khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập dự phòng không còn, Tập đoàn hoàn nhập phần dự phòng tương ứng và ghi giảm chi phí tài chính.

Khi khoản đầu tư đến ngày đáo hạn hoặc được thanh lý trước hạn, Tập đoàn ghi giảm giá trị khoản đầu tư và ghi nhận lãi hoặc lỗ là phần chênh lệch giữa giá trị thuần thu được và giá trị ghi sổ (sau khi đã trừ dự phòng tổn thất, nếu có) tại thời điểm thanh lý.

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

Khoản đầu tư này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm các khoản đầu tư khác.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; Khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Các khoản kim loại quý, đá quý không sử dụng như nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc mua vào - bán ra như hàng hóa; Tranh, ảnh, tài liệu, vật phẩm có giá trị không tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy các khoản đầu tư này bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì công ty được ghi giảm giá trị khoản đầu tư và ghi nhận tổn thất vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

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

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

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

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

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

4.7 Chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

4.8 Tài sản thuê hoạt động

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

4.9 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản

Nhà cửa, vật kiến trúc
Phương tiện vận tải, truyền dẫn
Thiết bị, dụng cụ quản lý

Thời gian

20 năm
06 – 10 năm
03 năm

4.10 Tài sản cố định vô hình

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Chương trình phần mềm

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

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.12 Các khoản nợ phải trả người bán

Tài khoản này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình thanh toán các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết. Tài khoản này cũng được dùng để phản ánh tình hình thanh toán về các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

Nợ phải trả cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp cần được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Trong chi tiết từng đối tượng phải trả, tài khoản này phản ánh cả số tiền đã ứng trước cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp nhưng chưa nhận được sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, khối lượng xây lắp hoàn thành bàn giao.

4.13 Tiền lương

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

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.15 Phải trả cổ tức và lợi nhuận

Khoản này dùng để phản ánh số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty.

4.16 Chi phí phải trả

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Tài khoản này còn phản ánh cả các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

4.17 Doanh thu chờ phân bổ

Phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chờ phân bổ của Tập đoàn trong kỳ kế toán. Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ.

4.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

4.19 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.20 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

4.21 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.

4.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- + Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

4.23 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.

4.24 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.25 Nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con theo nguyên tắc Công ty mẹ có quyền kiểm soát.

Các giao dịch, số dư nội bộ, doanh thu, chi phí và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện giữa các đơn vị trong Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc và sử dụng Đồng Việt Nam ("VND") làm đơn vị tiền tệ kế toán.

4.26 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

Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Nha Trang
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc
Hoàng Quân MêKông
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc
Hoàng Quân Bình Thuận
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân

Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đông Dương
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia

Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát

Quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
(Không còn liên quan từ
ngày 24/03/2026)
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
(Không còn liên quan từ
26/03/2026)
Chung thành viên chủ chốt
Chung thành viên chủ chốt
(Không còn liên quan từ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Công ty / đối tượng

Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân
 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land
 Công ty TNHH Đầu tư Simon Land
 Công ty Cổ phần Đầu tư Simon
 Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace

Công ty Cổ phần Đầu tư Phục Sinh
 Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh

Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG
 Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hùng Cường Phan Thiết
 Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh
 Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh
 Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt
 Công ty Cổ phần Tân Đại Tiền Bình Thuận
 Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Echo
 Công ty TNHH Dịch Vụ Grow Rich
 Công ty cổ phần Tư vấn – Đầu tư Green Family
 (Tên cũ là Công ty CP Tư vấn – Đầu tư Hoàng Quân)
 Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu Rồng Đông Nam Á
 Công ty TNHH Thực phẩm Chi San

Quan hệ

ngày 21/04/2026)
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 (Không còn liên quan từ
 ngày 30/05/2026)
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 (Không còn liên quan từ
 ngày 26/06/2026)
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt

Chung thành viên chủ chốt
 Chung thành viên chủ chốt

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt tồn quỹ	20.059.821.557	19.607.543.754
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.327.702.057	16.065.566.149
	26.387.523.614	35.673.109.903

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Các bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	218.712.228.595	209.279.160.053
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (2)	26.303.595.275	26.303.595.275
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (3)	16.508.706.376	16.508.706.376
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG (4)	3.781.835.059	3.191.835.059
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (5)	1.902.263.657	1.902.263.657
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.710.990.000	1.710.990.000
Công ty Cổ phần Xây dựng & Phát triển Đô thị Tây Ninh (6)	385.757.537	385.757.537
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	7.500.000
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	3.300.000	3.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh (7)	317.292.552.285	317.292.552.285
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân (8)	75.708.971.608	75.708.971.608
Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (9)	-	10.000.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (10)	14.230.624.937	14.230.624.937
Công ty Cổ phần Y Khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Các tổ chức và cá nhân khác	3.686.499.730	3.470.689.709
	680.237.395.059	679.998.516.496

- (1) Cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 01.12/2025/HĐMT-TĐ-HQC ngày 01/12/2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 1%/năm.
- (2) Cho Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc vay tiền theo hợp đồng số: 35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (3) Cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo vay theo hợp đồng số: 03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2025, và phụ lục số: 03-03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2026 thời hạn là 12 tháng.
- (4) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG mượn tiền theo hợp đồng số: 34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (5) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Simon vay tiền theo hợp đồng số: 01/HĐMT-HQ.TĐ.23, phụ lục số 02-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (6) Cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh vay mượn tiền theo hợp đồng số 02-HĐMT-HQ.TN23 ngày 2 tháng 01 năm 2023 và phụ lục hợp đồng số 03-02/HĐMT-HQ.TN.23 ngày 02 tháng 01 năm 2026, thời hạn cho mượn là 12 tháng.
- (7) Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển Nhà Bảo Linh theo hợp đồng số 01/2024/HDHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/HDHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024. Công ty sử dụng Khoản hợp tác nhận được để thực hiện bổ sung vốn kinh doanh như ngành nghề đã đăng ký và chia sẻ lợi nhuận từ việc hợp tác kinh doanh.
- (8) Khoản phải thu Công ty cổ phần Tư vấn – Đầu tư Green Family (Tên cũ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân) theo biên bản số: 0701/BBCTCN giữa 3 bên là Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và Bà Nguyễn Trần Diễm Trang và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Green Family.
- (9) Công ty CP Đầu tư Thành Phố Vàng Cho Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông mượn tiền theo hợp đồng 10/HĐMT/TN-HQMK.2023, PLHĐ số 01 đến ngày 31/12/2026
- (10) Cho Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam vay tiền theo hợp đồng số: 26/HĐMT-HQ.VPN.23, phụ lục số 02-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2025, và phụ lục số 03-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu bên liên quan – dự án bất động sản		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	278.931.903.060	278.931.903.060
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	199.395.365.248	199.395.365.248
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	95.811.480.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	14.356.606.429	14.356.606.429
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	8.425.296.000	8.425.296.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	3.214.486.000	3.214.486.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	131.186.698	131.186.698
'Chi nhánh Tây Ninh-Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	49.971.390	49.971.390
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	20.590.593	20.590.593
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	67.490.000.000	67.490.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	82.088.510	-
Các khách hàng khác	336.046.927.538	347.505.167.449
	1.203.693.683.825	1.215.069.835.226

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước người bán bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh (1)	995.080.244.004	993.240.103.098
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	131.506.351.264	131.556.351.264
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	70.521.105.158	43.533.560.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	29.790.372.320	40.510.937.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương	15.314.038.650	14.855.779.265
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	23.448.320.260	23.448.320.260
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.212.858.000	3.212.858.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land	1.247.597.652	1.247.597.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	103.643.442	100.383.442
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Thiên Phát	-	9.000.000
Trả trước người bán khác		
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	3.031.557.953	3.031.557.953
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đồng Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	340.483.014.641	339.683.014.641
Công ty Cổ phần Hải Đăng	155.871.714.984	155.871.714.984
Các nhà cung cấp khác	51.816.074.662	64.317.696.273
	1.822.346.575.583	1.815.538.557.553

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

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

	30/06/2026		01/01/2026	
	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	33.890.962.108		2.779.917.073	
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông (1)				
– Lãi hợp tác kinh doanh	-	-	15.541.158.000	-
– Lãi tiền mượn	3.755.122.025	-	16.953.050.109	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương				
– Hợp tác kinh doanh	79.977.963.351	-	80.577.963.350	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Green Family (2)	9.082.828.991	-	4.578.741.190	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	35.462.354.032	-	35.462.354.032	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – Lãi tiền mượn	12.363.798.953	-	111.330.758	-
Ông Nguyễn Thanh Hoài – tạm ứng	312.299.538	-	312.299.538	-
Bà Trương Nguyễn Nguyên Đoàn - tạm ứng	-	-	24.920.466	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Hướng Dương Xanh				
– Lãi hợp tác kinh doanh	-	-	578.321.917	-
Ký cược, ký quỹ	1.450.000.000	-	1.450.000.000	-
Tạm ứng	2.414.674.424	(346.355.864)	2.223.906.059	(346.355.864)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	28.993.414.393	-	11.758.305.954	-
	207.703.417.815	(346.355.864)	172.352.268.446	(346.355.864)

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

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Green Family (Tên cũ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân) theo Hợp đồng mượn tiền 01.25/HĐMT-HQC-ĐTHQ giữa 2 bên là Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Green Family ký ngày 01/01/2025 và phụ lục hợp đồng số 01-01.25/HĐMT-HQC-DTHQ ký ngày 01/07/2025

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	11.089.854.000	-	11.037.960.000	-
	11.089.854.000	-	11.037.960.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
Các khoản tạm ứng	346.355.864	-	346.355.864	-
Các khoản cho vay	9.700.857.652	-	9.700.857.652	-
Các khoản phải thu thương mại	106.000.000	-	106.000.000	-
Các khoản phải thu khác	2.456.894.050	-	2.456.894.050	-
	12.610.107.566	-	12.610.107.566	-

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

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Tại ngày đầu năm	(12.610.107.566)	(45.590.655.922)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	300.522.697
Tại ngày cuối năm	(12.610.107.566)	45.290.133.225

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	1.460.985.193.401	-	1.444.852.503.127	-
Hàng hoá bất động sản (2)	25.917.935.061	-	26.368.832.340	-
Hàng hoá khác	2.467.272	-	2.467.272	-
	1.486.905.595.734	-	1.471.223.802.739	-

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Golden City		
Chi phí xây dựng	754.108.271.101	792.085.447.580
Chi phí lãi vay	203.134.879.778	169.053.489.484
Chi phí marketing, môi giới	37.490.199.712	33.215.910.957
Chi phí hạ tầng, quản lý, giám sát	11.953.490.428	11.726.977.858
Các chi phí khác	50.356.801.079	46.676.421.338
Các dự án khác đang triển khai		
Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)	145.313.446.918	145.313.446.918
Dự án HQC Tân Hương	64.373.462.747	63.823.850.850
Dự án Nhà ở xã hội Trà Vinh	69.554.586.549	61.957.859.429
Dự án TTTM & Chung cư cao tầng Hóc Môn	39.827.777.194	39.827.777.194
Dự án Thanh Mỹ Lợi – Hiệp Lực (Cheery 1)	24.564.795.946	23.596.917.844
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	17.823.359.118
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	17.321.169.052	16.457.491.159
Dự án 198 ha – Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	8.195.158.604
Dự án Khu Gia Định A	8.085.503.943	8.085.503.943
Dự án Tam Bình	265.469.283	2.078.802.617
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
Khu dân cư Saigon Res	2.600.000.001	1.733.333.334
Khu dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	783.301.189
Dự án NOXH Xuân Lăng - Phú Thọ	507.707.480	504.964.480
Khu nhà ở Phú Lợi – Hai Thành	498.698.000	498.698.000
Dự án khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An	144.921.148	144.921.148
Dự án dự án NOXH An Xuyên - Cà Mau	85.000.000	85.000.000
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	2.813.324.048	-
	1.460.985.193.401	1.444.852.503.127
(2) Hàng hoá bất động sản		
Công trình thi công Khu dân cư Bình Minh	15.351.999.543	15.351.999.543
Khu dân cư Phú Hữu, Thủ Đức – Mêkông	7.546.633.326	7.997.530.605
Khu nhà ở Phường Phú Lợi – Hai Thành	3.019.302.192	3.019.302.192
	25.917.935.061	26.368.832.340

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	13.065.366.958	1.528.918.216	14.594.285.174
Tại ngày 30/06/2026	13.065.366.958	1.528.918.216	14.594.285.174
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026	13.038.927.014	1.504.236.576	14.543.163.590
Khấu hao trong năm	26.439.944	5.023.860	31.463.804
Tại ngày 30/06/2026	13.065.366.958	1.509.260.436	14.574.627.394
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	26.439.944	24.681.640	51.121.584
Tại ngày 30/06/2026	-	19.657.780	19.657.780

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 14.409.782.901 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.859.248.601 VND).

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

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2026	1.468.463.000	1.468.463.000
Tại ngày 30/06/2026	1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2026	1.309.074.717	1.309.074.717
Khấu hao trong năm	59.597.248	59.597.248
Tại ngày 30/06/2026	1.368.671.965	1.368.671.965
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	159.388.283	159.388.283
Tại ngày 30/06/2026	99.791.035	99.791.035

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2026 VND	30/06/2026 VND
Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng	851.851.852	851.851.852
Hệ thống quản trị hiệu quả công việc KPIs	539.440.000	539.440.000
	1.391.291.852	1.391.291.852

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Đầu tư vào công ty liên kết (1)	2.347.996.187.092	2.347.379.227.343
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (2)	1.184.550.490.357	1.184.550.490.357
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.000.000.000	6.000.000.000
	3.536.437.797.449	3.535.820.837.700

(1) Đầu tư vào công ty liên kết

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	48.000.000.000	20.353.689.150	48.000.000.000	20.380.892.623
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (*)	2.320.000.000.000	2.327.642.497.942	2.320.000.000.000	2.326.998.334.720
	2.368.000.000.000	2.347.996.187.092	2.368.000.000.000	2.347.379.227.343

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

- Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ với giá gốc là 2.320.000.000.000 VND, chiếm 39% vốn điều lệ.

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

(2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác :

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.184.550.490.357	(2.108.880.000)	1.184.550.490.357	(2.108.880.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam				
(3)	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 (4)	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
Công ty CP Cảng	500.000.000.000	-		-

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bình Minh (5) Cty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong(6) Công Ty ĐT Phát Triển BĐS Đông Dương Cty CP Đầu Tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (7) Công ty Ngọc Kỳ Lân (8) Quý phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	259.019.300.000 200.000.000.000 146.740.000.000 38.820.945.357 36.781.365.000 6.000.000.000	- - - - - -	500.000.000.000 259.019.300.000 200.000.000.000 146.740.000.000 38.820.945.357 36.781.365.000 6.000.000.000	- - - - - -

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

- (1) 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, chiếm 39% vốn điều lệ.
- (2) 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:

- (3) 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.
- (4) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam với giá trị 1.080.000.000 VND.
- (5) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 15/2016/HĐHT ngày 15/03/2016 với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, thời hạn 09 năm, thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, Xã Mỹ Hoà, Tỉnh Vĩnh Long. Và thành lập Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh vào ngày 30 tháng 08 năm 2019, tại địa chỉ: lô B5 KDC Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Tỉnh Vĩnh Long. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án.
- (6) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại Xã Mỹ Hoà, Tỉnh Vĩnh Long. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Thời hạn kết thúc dự án là 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 13 năm kể từ các bên ký hợp đồng hợp tác số 213.
- (7) 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 Thường 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, Thành phố Cần

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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 dự kiến đến năm 2027.

- (8) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHT/NKL-HQC/HVNT ngày 20/10/2025 với Công ty CP Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận để thực hiện dự án Hoa viên nghĩa trang sinh thái tại xã Ninh Hải, tỉnh Khánh Hòa, phần vốn góp của Công ty chiếm 23% tổng mức đầu tư dự án, lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp.

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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	<u>(2.108.880.000)</u>	<u>(2.108.880.000)</u>

5.12 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ, dụng cụ	2.057.077	108.063.694
Chi phí thi công	-	75.044.931
Chi phí bảo hiểm	247.500.000	742.500.000
	<u>249.557.077</u>	<u>925.608.625</u>

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885
Ông Trương Anh Tuấn	-	-	17.594.954.469	17.594.954.469
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	11.993.706.022	11.993.706.022	11.318.946.604	11.318.946.604
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	1.987.986.000	1.987.986.000	1.987.986.000	1.987.986.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	1.401.191.406	1.401.191.406	1.401.191.406	1.401.191.406
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	894.652.140	894.652.140	708.417.857	708.417.857
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	397.385.634	397.385.634	397.385.634	397.385.634
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	842.573.090	842.573.090	221.900.570	221.900.570
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	-	-	97.717.112	97.717.112
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	14.298.737.000	14.298.737.000	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	40.353.211.887	40.353.211.887	53.424.117.430	53.424.117.430
	<u>118.247.601.064</u>	<u>118.247.601.064</u>	<u>133.230.774.967</u>	<u>133.230.774.967</u>

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	201.620.003	201.620.003
Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Hoàng Quân Land	2.737.630	2.737.630
Ông Nguyễn Văn Thái	151.828.143	230.028.143
Ông Nguyễn Thành Văn	151.845.994	219.445.994
Người mua trả tiền trước khác		
Ông Vũ Trọng Đắc	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	398.276.056.297	394.638.755.484
	724.261.344.888	720.769.844.075

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.15 Thuế và các khoản phải nộp/ (phải thu) Nhà nước	01/01/2026		Số phát sinh trong năm		30/06/2026	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ khấu trừ VND	Phân loại lại VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	71.359.154.953	-	8.362.089.624	(9.346.147.713)	-	70.375.096.864
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.232.056.896	-	2.974.929.364	(134.552.662)	-	24.072.433.598
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	182.948.628	-	240.269.493	(314.072.418)	-	109.145.703
Các loại thuế khác	5.858.155	-	773.165.614	(145.032.574)	-	633.991.195
	92.780.018.632	(1.724.645.356)	12.350.454.095	(9.939.805.367)	-	95.190.667.360
						(1.724.645.356)

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động nhà ở xã hội là 5%, hoạt động khác là 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

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

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

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

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	200.796.697.420	178.965.414.582
Chi phí lãi vay	95.517.364.460	74.857.533.380
Chi phí môi giới	11.098.070.963	12.178.394.229
Chi phí tư vấn, quản lý, tiếp thị, truyền thông	3.743.596.603	2.467.530.541
Chi phí thi công (*)	153.432.923.247	153.455.026.363
Chi phí khác	1.402.103.116	463.615.000
	465.990.755.809	422.387.514.095

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

5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan - tiền mượn		
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	23.689.019.437	23.689.019.437
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	22.672.915.950	22.672.915.950
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	997.197.292	19.997.197.292
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	4.633.455.185	4.633.455.185
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	2.318.308.000	2.241.008.000
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	1.447.323.354	1.447.323.354
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	1.014.911.915	226.105.110
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	1.814.000.000	100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	92.032.784	92.032.784
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	68.591.564	68.591.564
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	2.869.956.946	-
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - hợp tác kinh doanh	256.241.875	212.256.241.875
Công ty cổ phần Bất động sản GPT	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô - Hợp tác kinh doanh	-	9.200.000.000
Phí bảo trì chung cư phải trả	29.092.859.582	29.318.638.021
Kinh phí công đoàn	1.173.369.820	1.158.046.420
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.359.259.262	1.515.078.567
Nhận ký quỹ	1.397.942.600	300.000.000
Phải trả tiền mượn cá nhân	29.284.774.046	26.046.052.309
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	38.628.921.422	36.973.882.734
	164.111.081.034	392.235.588.602

5.17.2 Phải trả dài hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả bên liên quan (*)		
Ông Trương Anh Tuấn – tiền mượn	1.622.368.987	220.027.414.518
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – tiền mượn	450.000.000	31.634.759.418
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	-	45.000.000
	2.072.368.987	251.707.173.936

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

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

5.18.1 Vay ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	17.402.749.038	17.402.749.038	17.402.836.000	17.402.836.000
Vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	45.506.642.978	45.506.642.978	45.994.844.025	45.994.844.025
Vay cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Điểm (3)	4.280.000.000	4.280.000.000	4.280.000.000	4.280.000.000
Bà Phan Lê Thuỳ Trang (4)	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 5.19.2)	788.543.062.463	788.543.062.463	653.000.000.000	653.000.000.000
	855.882.454.479	855.882.454.479	720.827.680.025	720.827.680.025

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tình hình tăng, giảm về khoản vay ngắn hạn như sau:						
	01/01/2026	Số tiền vay phát sinh trong năm	Giảm do cán trừ công nợ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	17.402.836.000	-	-	-	(86.962)	17.402.749.038
Vay ngắn hạn bên liên quan						
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	45.994.844.025	-	-	-	(488.201.047)	45.506.642.978
Vay các đối tượng khác						
Bà Nguyễn Thị Điểm (3)	4.280.000.000	-	-	-	-	-
Bà Phan Lê Thuỳ Trang (4)	150.000.000	-	-	-	-	4.280.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 5.19.2)	653.000.000.000	-	-	135.559.722.285	(16.659.822)	150.000.000
	720.827.680.025	-	-	135.559.722.285	(504.947.831)	855.882.454.479

Thông tin các khoản vay ngắn hạn như sau:

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

Số tiền vay : 55.000.000.000 VND
 Mục đích vay : Bỏ sung vốn chi lương cho Cán bộ nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản
 Thời hạn vay : 03 tháng, theo từng khế ước nhận nợ
 Lãi suất : 9,47%/năm (áp dụng lãi suất 0%/năm trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được HDBank giải ngân tiền vay)
 Tài sản đảm bảo : Toàn bộ tài sản, nguồn thu của ông Trương Anh Tuấn theo văn bản cam kết bảo lãnh ngày 04/04/2024.
 Số dư tại ngày 30/06/2026 : 17.402.749.038 VND

(2) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân như sau:

a. 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 30/06/2026 : 45.506.642.978 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Số tiền vay	: 4.280.000.000 VND
Mục đích vay	: Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	: 12 tháng (đến ngày 18/06/2026)
Lãi suất	: 1%/tháng
Tài sản đảm bảo	: Không có
Số dư tại ngày 30/06/2026	: 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 19/06/2025 được chi tiết như sau:

Số tiền vay	: 150.000.000 VND
Mục đích vay	: Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	: 12 tháng (đến ngày 18/06/2026)
Lãi suất	: 1%/tháng
Tài sản đảm bảo	: Không có
Số dư tại ngày 30/06/2026	: 150.000.000 VND

5.18.2 Vay dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa (1)	686.328.954.702	686.328.954.702	791.769.232.417	791.769.232.417
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (2)	85.976.345.357	85.976.345.357	85.976.345.357	85.976.345.357
Vay dài hạn bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (3)	1.922.909.891	1.922.909.891	536.867.968	536.867.968
Vay cá nhân				
Bà Lê Phan Thùy Trang (4)	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	(503.559.722.285)	(503.559.722.285)	(368.000.000.000)	(368.000.000.000)
	271.318.487.665	271.301.827.843	510.932.445.742	510.932.445.742

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	01/01/2026	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	30/06/2026
Vay dài hạn ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh					
– chi nhánh Cộng Hòa (1)	791.769.232.417	-	-	(105.440.277.715)	686.328.954.702
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (2)	85.976.345.357	-	-	-	85.976.345.357
Vay bên liên quan					
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (3)	536.867.968	2.592.041.923	-	(1.206.000.000)	1.922.909.891
Vay các đối tượng khác					
Bà Phan Lê Thùy Trang (4)	650.000.000	-	-	-	650.000.000
	(368.000.000.000)		(135.559.722.285)	-	(503.559.722.285)
Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	510.932.445.742	2.592.041.923	(135.559.722.285)	(106.646.277.715)	271.318.487.665

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

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

- a) Số hợp đồng: : 25366/23MN/HĐTD ngày 29/09/2023 và phụ lục ngày 25/05/2024
Số tiền vay : 920.000.000.000 VND
Mục đích vay : Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)"
Thời hạn vay : 48 tháng
Lãi suất vay : 11,0% - 11,5%/ năm
Tài sản bảo đảm : - Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm của dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)" tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, Khu phố 2, Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh

- Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ 224 căn hộ tại Dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City) tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, Khu phố 2, Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh đã bán/ đã chuyển nhượng/ đã cho thuê/ đã hoàn đổi dưới mọi hình thức tính đến thời điểm sử dụng tín dụng tại HDBank

- Toàn bộ cổ phần (tối thiểu 102 triệu cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng

Tại ngày 30/06/2026 : 686.328.954.702 VND (trong đó có nợ dài hạn: 182.769.232.417 VND và nợ dài hạn đến hạn trả là: 503.559.722.285 VND)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HĐ Bank) theo các hợp đồng 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
	Thời hạn vay : 24 tháng
	Lãi suất : 13,50%/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.
Tại ngày 30/06/2026	: 129.999.888.744 VND (trong đó nợ đến hạn trả là 129.999.888.744 VND)
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
	Thời hạn vay : 24 tháng
	Lãi suất : 13,5%/năm
	Tài sản đảm bảo :
	- Toàn bộ quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 02/2024/HĐHTKD/HQCB-L ngày 22/01/2024 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 4362/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024. Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.
Tại ngày 30/06/2026	: 155.000.000.000 VND (trong đó nợ đến hạn trả là 155.000.000.000 VND)
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" 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, theo hợp đồng thế chấp dự án số: 5891/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5893/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5892/24MN/HĐBĐ ngày 06/03/2024. Với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.035.000.000 VND.
	- Văn bản cam kết bảo lãnh của Ông Trương Anh Tuấn đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính lần này của bên được cấp tín dụng tại HDBank.
Tại ngày 30/06/2026	: 85.976.345.357 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

- (3) Vay dài hạn Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh theo các hợp đồng sau:
- | | |
|---------------------------|--|
| Số hợp đồng: | : 0201/HĐVMT-PTĐT-TPV-2024 ngày 02/01/2024, và PL 02/01/2025 |
| Số tiền mượn | : 15.000.000.000 VND |
| Mục đích mượn | : Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty |
| Thời hạn mượn | : 36 tháng |
| Lãi suất | : Không có lãi suất |
| Bảo đảm | : Không |
| Số dư tại ngày 30/06/2026 | : 1.922.909.891 VND. |
- (4) Vay ngắn hạn bà Phan Lê Thùy Trang theo hợp đồng mượn tiền số 19.06/2025/HĐMT-TT-HQC ngày 19/06/2025 được chi tiết như sau:
- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| Số tiền vay | : 150.000.000 VND |
| Mục đích vay | : Phục vụ hoạt động kinh doanh |
| Thời hạn vay | : 12 tháng (đến ngày 19/06/2026) |
| Lãi suất | : 1,00%/tháng |
| Tài sản đảm bảo | : Không có |
| Tại ngày 30/06/2026 | : 150.000.000 VND |

5.19 Vốn chủ sở hữu (“VCSH”)

5.19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	63.204.785.459	20.074.749.106	5.393.650.054.568
Lãi trong năm	-	-	-	-	70.236.900.976	9.892.060	70.246.793.036
Trích lập quỹ khen thưởng , phúc lợi	-	-	-	-	(84.241.700)	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	196.563.966	(196.563.966)	-	(84.241.700)
Tại ngày 31/12/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.778.085.861	133.160.880.769	20.084.641.166	5.463.812.605.904
Tại ngày 01/01/2026	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.300.716.229	133.638.250.401	20.084.641.166	5.463.812.605.904
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	-	-	-	-	500.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	12.793.819.176	19.409.031	12.813.228.207
Trích lập quỹ khen thưởng , phúc lợi	-	-	-	473.526.844	(676.466.920)	-	(202.940.076)
Tại ngày 30/06/2026	6.266.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.774.243.073	145.755.602.657	20.104.050.197	5.976.422.894.035

5.19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 05 năm 2025; Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/BBH-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 05 năm 2025; Tờ trình phát hành thêm cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ số 09/2025/TT-HĐQT ngày 18 tháng 04 năm 2025 về việc phát hành thêm cổ phiếu riêng lẻ hoán đổi nợ.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2025/NQ-HQC ngày 09 tháng 12 năm 2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ, phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài và các vấn đề có liên quan.

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2025/NQ-HQC ngày 09 tháng 12 năm 2025 thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 03 năm 2026 thông qua kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.

- Điều lệ của Công ty thay đổi ngày 31 tháng 03 năm 2026, trong đó vốn điều lệ được ghi nhận là 6.266.000.000.000 VND.

- Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0302087938 được cấp thay đổi lần thứ 39 vào ngày 16 tháng 04 năm 2026 tăng vốn điều lệ từ 5.766.000.000.000 lên 6.266.000.000.000 VND

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 16 tháng 04 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty mẹ là 6.266.000.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	30/06/2026			01/01/2026		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Trương Anh Tuấn	73.600.000	736.000.000.000	11,75%	50.000.000	500.000.000.000	8,67%
La Mỹ Phượng	24.972.500	249.725.000.000	4,33%	24.972.500	249.725.000.000	4,33%
Đình Quốc Bảo Lộc	24.750.000	247.500.000.000	4,29%	24.750.000	247.500.000.000	4,29%
Nguyễn Thị Diệu Phương	3.300.006	33.000.060.000	0,53%	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	21.200.000	212.000.000.000	3,38%	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	1.900.000	19.000.000.000	0,30%	-	-	-
Các cổ đông khác	476.877.494	4.768.774.940.000	75,42%	476.877.500	4.768.775.000.000	82,71%
	626.600.000	6.266.000.000.000	100,00%	576.600.000	5.766.000.000.000	100,00%

5.19.3 Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	626.600.000	576.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	626.600.000	576.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	626.600.000	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	626.599.274	576.599.274
- Cổ phiếu phổ thông	626.599.274	576.599.274
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	68.608.350.283	21.790.291.399
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	220.789.772
	68.608.350.283	22.011.081.171
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(3.771.993.842)	(32.845.965.843)
Doanh thu thuần	64.836.356.441	(10.834.884.672)

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản trong năm	56.343.280.295	7.083.824.527
	56.343.280.295	7.083.824.527

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Lãi cho vay	2.401.678.384	10.233.897
Lãi bán hàng trả chậm	197.100.129	277.559.208

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Lãi hợp tác kinh doanh		13.367.342.601	28.492.944.185
			15.966.121.114	28.780.737.290
6.4	Chi phí hoạt động tài chính		Quý 2/2026	Quý 2/2025
			VND	VND
	Chi phí lãi vay		4.017.536.514	37.164.136.310
	Chiết khấu thanh toán		15.238.093	-
	Chi phí tài chính khác		132.700.000	21.732.562
			4.165.474.607	37.185.868.872
6.5	Chi phí bán hàng		Quý 2/2026	Quý 2/2025
			VND	VND
	Chi phí nhân viên bán hàng		292.059.143	361.701.413
	Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án		182.093.335	80.422.442
	Chi phí bán hàng khác		456.025.691	1.150.800.134
			930.178.169	1.592.923.989
6.6	Chi phí quản lý doanh nghiệp		Quý 2/2026	Quý 2/2025
			VND	VND
	Chi phí nhân viên quản lý		6.181.981.152	2.239.491.994
	Chi phí khấu hao tài sản cố định		33.118.814	105.627.786
	Chi phí dụng cụ, đồ dùng		75.371.521	195.234.286
	Chi phí thuê văn phòng		1.200.000.000	-
	Chi phí quản lý doanh nghiệp khác		4.773.519.947	1.162.810.762
			12.263.991.434	3.703.164.828
6.7	Thu nhập khác		Quý 2/2026	Quý 2/2025
			VND	VND
	Các khoản thu nhập khác		3.336.921.297	38.684.982.510
			3.336.921.297	38.684.982.510
6.8	Chi phí khác		Quý 2/2026	Quý 2/2025
			VND	VND
	Chi phí khác		1.724.267.560	855.243.897
			1.724.267.560	855.243.897
6.9	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		Quý 2/2026	Quý 2/2025
	Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	6.366.896.807	4.896.878.646
	Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ			-
	Trích lập quỹ		-	-
	Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	6.366.896.807	4.896.878.646
	Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong năm	CP	626.599.274	576.599.274
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	10	8
7	THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.592.041.923	43.877.824.015
	2.592.041.923	43.877.824.015

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(107.151.225.546)	(58.789.427.510)
	(107.151.225.546)	(58.789.427.510)

7.3 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả sau khi hoán đổi công nợ thành cổ phiếu, giảm các khoản phải trả và tăng nguồn vốn chủ sở hữu.

Chi tiết các khoản phải trả hoán đổi công nợ thành cổ phiếu:

	Số tiền (VNĐ)	Cổ phiếu
Ông Trương Anh Tuấn	236.000.000.000	23.600.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	33.000.000.000	3.300.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng VDC	19.000.000.000	1.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	212.000.000.000	21.200.000
	500.000.000.000	50.000.000

8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng

từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 01 tháng 01 năm 2026			
Các khoản vay	720.827.680.025	510.932.445.742	1.231.760.125.767
Phải trả người bán	133.230.774.967	-	133.230.774.967
Chi phí phải trả	422.387.514.095	-	422.387.514.095
Các khoản phải trả, phải nộp khác	389.562.463.615	251.707.173.936	641.269.637.551
	1.666.008.432.702	762.639.619.678	2.428.648.052.380
Ngày 30 tháng 06 năm 2026			
Các khoản vay	855.882.454.479	271.318.487.665	1.127.200.942.144
Phải trả người bán	118.247.601.064	-	118.247.601.064
Chi phí phải trả	465.990.755.809	-	465.990.755.809
Các khoản phải trả, phải nộp khác	164.111.081.034	2.072.368.987	166.183.450.021
	1.604.231.892.386	273.390.856.652	1.877.622.749.038

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026:

- Tập đoàn có phát sinh các khoản thế chấp tài sản cố định và hàng tồn kho của mình để đảm bảo cho khoản vay; và (xem tại thuyết minh – 5.7, 5.18)
- Tập đoàn có nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác (xem tại thuyết minh – 5.18.2)..

9 CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Trình bày lại số dư đầu năm

Tại ngày 31/12/2025, căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, Công ty thực hiện phân loại lại một số khoản mục theo Quy định Thông tư 99/2025/BTC như sau:

Số 31/12/2025 căn cứ vào Báo cáo đã kiểm toán				Trình bày lại theo Quy định Thông tư 99/2025/BTC			
STT	Chỉ tiêu	Mã số	Số tiền	STT	Chỉ tiêu	Mã số	Số tiền
1	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	287.015.722.603	1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	679.998.516.496
2	Phải thu ngắn hạn khác	136	565.335.062.339	2	Phải thu ngắn hạn khác	135	172.352.268.446
3	Phải thu dài hạn khác	216	1.192.399.570.357	3	Phải thu dài hạn khác	215	11.037.960.000
4	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	3.188.880.000	4	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	1.184.550.490.357
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215	6.000.000.000	5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6.000.000.000
TỔNG CỘNG			2.053.939.235.299	TỔNG CỘNG			2.053.939.235.299

(Việc phân loại lại này không làm thay đổi tổng tài sản và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty)

9.2 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.

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

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

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

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

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

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	-	20.405.000.000
Trả tiền mượn	-	(18.900.000.000)
Hoán đổi công nợ thành cổ phiếu	(236.000.000.000)	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Thuê văn phòng	(1 290 000 000)	(1.290.000.000)
Trả tiền thuê văn phòng	90.000.000	460.000.000
Hoán đổi công nợ thành cổ phiếu	33.000.000.000	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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, 5.14 và 5.18.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Đối tượng	Chức danh	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Ban Quản lý điều hành			
Ông Nguyễn Long Triều	Tổng Giám đốc	90.000.000	20.869.565
Ông Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	68.000.000	24.000.000
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	151.801.170	-
Bà Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	195.106.383	161.673.913

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận Trả tiền mượn	-	60.000.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service		
Chi trả tiền hoa hồng môi giới	76.838.774	-
Thu phí bảo trì	77.300.000	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Thanh toán chi phí thi công	424.873.343	13.645.893.313
Thanh toán chi phí môi giới	-	1.121.165.579
Chi phí môi giới	-	68.200.893
Thu tiền từ bán dự án Mỹ Tho	-	1.304.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon		
Cho mượn tiền	-	118.394.352
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Trả tiền thi công	-	1.090.500.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân		
Phí môi giới	695.000.000	-
Cho mượn tiền	6.350.500.000	-
Thu lại tiền cho mượn	5.310.100.000	-
Chi trả tiền hoa hồng môi giới	329.114.667	-
Mượn tiền	1.350.000.000	51.881.511.704
Trả tiền mượn	670.000.000	69.765.499.999
Lãi cho vay	1.361.459.017	1.361.459.017
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh		
Thanh toán tiền điện	9.243.093	-
Chi phí thuê văn phòng, thuê xe	1.409.483.570	-
Vay tiền	1.135.661.236	-
Trả tiền vay	1.131.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Mượn tiền	995.000.000	-
Trả tiền thuê xe	-	2.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông			
Mượn tiền	1.033.000.000	-	
Trả mượn tiền	10.000.000	7.468.000	
Lãi hợp tác kinh doanh	3.874.644.871	-	
Thu tiền dịch vụ		603.212.500	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân			
Lãi tiền mượn	2.264.486.132	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land			
Trả tiền mượn	50.000.000		
Doanh thu bán BĐS	108.963.639.000		
Cho mượn tiền	-	9.000.000	
Chi trả tiền hoa hồng	-	637.023.286	
Hoa hồng môi giới	-	1.179.492.462	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh			
Cho mượn tiền	339.671.552	-	
Thu lại tiền cho mượn	339.671.552	-	
Thanh toán tiền thi công	878.971.526	-	
Lãi từ Hợp tác kinh doanh	9.492.697.730		

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.13, 5.14, 5.17 và 5.18.

9.3 Thông tin về bộ phận

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

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

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

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



CAO THUY TIÊN
Người lập



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026