CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

Số: 121 /2026/CV-HQC
No.: 121 /2026/CV-HQC

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

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 tổng hợp 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 Financial Statement of 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 tổng hợp Quý II năm 2026 toán/ *The Financial Statement 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

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

Trương Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302087938
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-07-30 18:11:16
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

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

---

Số/No.: 123 /2026/CV-HQC
V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ Quý 2/2025 tại BCTC tổng hợp Quý2/2026/
Re: Explanation of the variance in profit compared with the corresponding period of the second quarter of 2025 in the Company's Financial Statements for the Second Quarter of 2026

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Ho Chi Minh City, 30th July, 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: "Profit after corporate income 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 tổng hợp Quý 2 năm 2026 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 là **6.171.111.848** đồng, lợi nhuận sau thuế Quý 2/2025 là **4.761.404.453** đồng. Như vậy, lợi nhuận Quý 2/2026 tăng **30 %** 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 6,171,111,848**, compared with **VND 4,761,404,453** for the second quarter of 2025. Accordingly, profit after tax for the second quarter of 2026 increased by **30%** compared to 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 đông và pháp luật về các nội dung này.

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

Trân trọng./. *Sincerely,./.*

Nơi nhận/ *Recipients*:
- *Như trên/as above;*
- *VP HĐQT/BOD office;*
- *Lưu VT/archives,*

Tổng Giám Đốc/ *General Director*

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

NGUYỄN LONG TRIỀU

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 2 NĂM 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.205.479.261.413**	**3.176.062.383.580**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**26.196.658.075**	**25.617.853.393**
Tiền	111		26.196.658.075	25.617.853.393
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**680.237.395.059**	**669.998.516.496**
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	669.998.516.496
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 khác	126		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.053.502.001.368**	**2.044.640.215.830**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.203.530.049.422	1.214.988.289.333
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	683.674.954.406	679.635.178.726
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5.1	178.801.105.106	162.520.855.337
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	5.6	(12.504.107.566)	(12.504.107.566)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.7	**429.859.486.364**	**418.463.088.250**
Hàng tồn kho	141		429.859.486.364	418.463.088.250
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 hạ	152		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**15.683.720.547**	**17.342.709.611**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	162		13.959.075.191	15.618.064.255
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.16	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, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.563.218.648.018**	**4.563.438.866.618**
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		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
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 trưở	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thà	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**	5.10	**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		1.391.291.852	1.391.291.852
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.11	**4.550.441.610.357**	**4.550.441.610.357**
Đầu tư vào công ty con	261		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		2.368.000.000.000	2.368.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.184.550.490.357	1.184.550.490.357
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tài sản dài hạn khác	**270**		**176.442.994**	**357.494.542**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.12	2.057.077	183.108.625
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	5.13	174.385.917	174.385.917
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**7.768.697.909.431**	**7.739.501.250.198**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.797.577.762.532**	**2.279.384.571.085**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.708.879.048.188**	**1.941.051.051.792**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	115.646.722.659	131.434.633.229
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	687.121.824.101	704.064.828.434
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.16	94.935.827.601	92.625.661.943
Phải trả người lao động	315		10.994.260.436	8.751.258.193
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	287.042.042.978	262.691.474.878
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18.1	157.707.804.201	386.238.822.195
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19.1	352.322.732.194	352.339.478.978
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.20	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**		**88.698.714.344**	**338.333.519.293**
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		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
Phải trả dài hạn khác	338	5.18.2	2.072.368.987	251.707.173.936
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19.2	86.626.345.357	86.626.345.357
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 và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.21	**5.971.120.146.899**	**5.460.116.679.113**
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 cổ phần	412		(462.203.741.892)	(462.203.741.892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu 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 và 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		160.079.536.086	149.549.595.144
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*148.873.128.224*	*81.902.903.150*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*11.206.407.862*	*67.646.691.994*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**7.768.697.909.431**	**7.739.501.250.198**

CAO THUỶ TIÊN	**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**	**NGUYỄN LONG TRIỀU**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ tài chính 03 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2/2026		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Quý 2/2026	Qúy 2/2025	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**25.864.426.381**	**22.011.081.171**	**40.906.781.986**	**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	**22.092.432.539**	**(10.834.884.672)**	**27.312.570.677**	**38.095.243.763**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	18.327.637.150	7.083.824.527	20.073.696.136	33.052.585.034
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**3.764.795.389**	**(17.918.709.199)**	**7.238.874.541**	**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	15.831.274.841	11.177.875.297	31.507.561.422	22.291.913.599
Chi phí tài chính	23	6.4	4.032.774.607	19.991.399.935	8.956.077.945	27.909.851.769
Trong đó: chi phí lãi vay	24		4.017.536.514	19.969.667.373	8.888.996.318	27.888.119.207
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	8.952.146.924	3.423.953.438	17.123.689.283	24.177.673.999
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**5.680.970.530**	**(31.749.111.264)**	**9.577.463.606**	**(27.023.473.650)**
Thu nhập khác	31	6.7	3.475.481.283	38.638.306.782	7.958.283.187	42.340.382.650
Chi phí khác	32	6.8	1.594.669.175	825.995.202	3.606.834.138	3.250.062.425
Lợi nhuận khác	**40**		**1.880.812.108**	**37.812.311.580**	**4.351.449.049**	**39.090.320.225**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**7.561.782.638**	**6.063.200.316**	**13.928.912.655**	**12.066.846.575**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.390.670.790	1.301.795.863	2.722.504.793	2.502.525.115
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**6.171.111.848**	**4.761.404.453**	**11.206.407.862**	**9.564.321.460**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61					
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62					
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

CAO THUỶ TIÊN	NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG	NGUYỄN LONG TRIỀU
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Từ 01/01/2026 Đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 Đến 30/06/2025
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***7.561.782.638***	***12.066.846.575***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		31.463.804	211.255.572
-	Các khoản dự phòng	03		-	(5.695.546.787)
-	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(26.902.932.526)	(33.472.382.055)
-	Chi phí lãi vay	06		8.888.996.318	27.888.119.207
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động***	***08***		***(10.420.689.766)***	***998.292.512***
-	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		20.949.377.908	175.944.562.037
-	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(11.396.398.114)	(15.084.049.779)
-	(Tăng)/giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	7.3	18.193.191.447	(179.562.676.448)
-	(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		181.051.548	277.756.188
-	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Chi phí đi vay đã trả	14		(8.905.743.102)	(44.962.027.137)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		3.475.481.283	42.340.382.650
	Tiền chi khác cho hoạt kinh doanh	17		(1.594.669.175)	(3.250.062.425)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***10.481.602.029***	***(23.297.822.402)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32.636.340.542)	(9.343.563.574)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		22.750.289.979	26.313.192.910
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	***30***		***(9.886.050.563)***	***16.969.629.336***

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Từ 01/01/2026 Đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 Đến 30/06/2025
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	7.1	-	31.442.824.015
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(16.746.784)	(17.965.173.774)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(16.746.784)***	***13.477.650.241***
	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**		**578.804.682**	**7.149.457.175**
	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**		**25.617.853.393**	**24.998.648.589**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61		-	-
	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**		**26.196.658.075**	**32.148.105.764**

CAO THUỶ TIÊN	NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG	NGUYỄN LONG TRIỀU
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 07 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư và Thành phố Hồ Chí Minh cấp, 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 tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 5.766.000.000.000 VNĐ và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 6.266.000.000.000 VND.

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

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 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:

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Công ty

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					
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	40,00%	40,00%	40,00%
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	39,00%	39,00%	39,00%

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

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

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

1.7 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 95 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 115 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt; tiền gửi 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.

4.3 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.

Công ty 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, Công ty 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, Công ty 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 ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.
Tài khoản này dùng để phản ánh toàn bộ vốn góp vào công ty liên doanh và công ty liên kết; tình hình thu hồi vốn đầu tư liên doanh, liên kết; các khoản lãi, lỗ phát sinh từ hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết. Tài khoản này không phản ánh các giao dịch dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh không thành lập pháp nhân.

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 doanh nghiệp 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.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

4.6 Chi phí 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 Công ty là:

Công cụ, dụng cụ

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

4.7 Tài sản thuê hoạt động

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

4.8 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

4.9 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả 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.

4.12 Tiền lương

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

4.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoá hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

4.14 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.

4.15 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.

4.16 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

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính mình 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 mua lại của chính mình được ghi giảm thặng dư vốn .

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu mua lại của chính mình 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 mua lại của chính mình được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn ".

4.17 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.18 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.19 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.

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

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

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

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

4.21 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.

4.22 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.23 Bên liên quan

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

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

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

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	Chung thành viên chủ chốt

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt (Không còn liên quan từ ngày 24/03/2026)
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	Chung thành viên chủ chốt (Không còn liên quan từ ngày 24/03/2026)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	Chung thành viên chủ chốt (Không còn liên quan từ ngày 21/04/2026)
Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	Chung thành viên chủ chốt (Không còn liên quan từ ngày 30/05/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Phục Sinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hùng Cường Phan Thiết	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt (Không còn liên quan từ ngày 26/06/2026)
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	Chung thành viên chủ chốt (Không còn liên quan từ ngày 05/03/2026)
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tân Đại Tiền Bình Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Echo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Dịch Vụ Grow Rich	Chung thành viên chủ chốt
Công ty cổ phần Tư vấn – Đầu tư Green Family (Tên cũ là Công ty CP Tư vấn – Đầu tư Hoàng Quân)	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thực phẩm Chi San	Chung thành viên chủ chốt
Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu Rồng Đông Nam Á	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	Chung thành viên chủ chốt (Không còn liên quan từ 26/03/2026)

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt tồn quỹ	20.055.154.995	19.604.044.461
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.141.503.080	6.013.808.932
	26.196.658.075	**25.617.853.393**

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
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 Green Family (8)	75.708.971.608	75.708.971.608
Các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (9)	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	**669.998.516.496**

(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 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 với mức lợi nhuận 12%/năm không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh hợp đồng hợp tác.

(8) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Green Family (tên cũ là Công ty CP 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 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.

(9) 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 TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	14.352.477.539	14.352.477.539
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
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	67.490.000.000	67.490.000.000
Các khách hàng khác	336.040.072.518	347.498.312.429
	1.203.530.049.422	**1.214.988.289.333**

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	395.080.244.004	393.240.103.098
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	57.832.297.568	43.533.560.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	29.790.372.320	29.790.372.320
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	8.719.447.716	8.719.447.716
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.212.858.000	3.212.858.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	520.827.232	62.567.847
Công Ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	329.114.667	-
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 Quốc tế Đông Dương	75.000.000	75.000.000
Các nhà cung cấp khác	51.380.959.995	64.220.696.273
	683.674.954.406	**679.635.178.726**

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Green Family (1)	9.082.828.991		4.578.741.190	-
Công Ty CP Đầu Tư - Xây Dựng - Phát Triển Nhà Bảo Linh (2)	22.114.856.249		2.779.917.073	-
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria	35.462.354.032		35.462.354.032	-
Công ty CP ĐT PT BĐS Đông Dương	79.977.963.351		80.577.963.350	-
Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông (3)	-		15.541.158.000	-
Nguyễn Thanh Hoài - tạm ứng	312.299.538	-	312.299.538	-
Trương Nguyễn Nguyên Đoan – tạm ứng	-	-	24.920.466	-
Ký cược, ký quỹ	1.450.000.000	-	1.450.000.000	-
Tạm ứng	2.712.045.562	(346.355.864)	2.221.906.059	(346.355.864)
Các khoản phải thu khác	27.688.757.383	-	19.571.595.629	-
	178.801.105.106	**(346.355.864)**	**162.520.855.337**	**(346.355.864)**

(1) 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 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

(2) Lãi 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

(3) Đây là khoản tiền lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số 26-02/TTHT ngày 26 tháng 02 năm 2015 và phụ lục số 01/PLHT – HQMK.HQ ngày 01 tháng 01 năm 2025 với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án: Dự án khu công nghiệp Bình Minh và Dự án khu nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại – dịch vụ Bình Minh, hưởng lợi nhuận cố định là 6%/năm.

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**	**-**

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi 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 trả trước người bán	2.456.894.050	-	2.456.894.050	-
	12.504.107.566	**-**	**12.504.107.566**	**-**

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	403.941.551.303	-	392.094.255.910	-
Hàng hoá bất động sản	25.917.935.061	-	26.368.832.340	-
	429.859.486.364	**-**	**418.463.088.250**	**-**

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
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 Thạnh 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 Đình 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 Lãng - 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
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	2.813.324.048	-
	403.941.551.303	**392.094.255.910**
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	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	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	Cộng
	VND	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	30/06/2026
	VND	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**

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	**1.000.000.000.000**	-	**1.000.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng (1)	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	**2.368.000.000.000**	-	**2.368.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (2)	2.320.000.000.000	-	2.320.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (3)	48.000.000.000	-	48.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**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 (4)	2.108.880.000	(2.108.880.000)	2.108.880.000	(2.108.880.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam (5)	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
Công ty CP Cảng Bình Minh (6)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Cty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông(7)	259.019.300.000	-	259.019.300.000	-
Công Ty ĐT Phát Triển BĐS Đông Dương (8)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Cty CP Đầu Tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (9)	146.740.000.000		146.740.000.000	
Công ty Ngọc Kỳ Lân (10)	38.820.945.357	-	38.820.945.357	-
Quỹ phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Tổng cộng	**4.552.550.490.357**	**(2.108.880.000)**	**4.552.550.490.357**	**(2.108.880.000)**

Đầu tư vào công ty con:

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

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

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng số 01/2014/HĐHTĐT-HQĐD ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn 12 năm theo phụ lục số 02/PLHĐ-HQDĐ ngày 22/09/2024, lãi suất cố định là 12%/năm, hiện tại dự án đã hoàn thiện . Thời hạn kết thúc dự án là ngày 22/9/2028

(9) 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 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.

(10) 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 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.

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

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

	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	**(2.108.880.000)**	**(2.108.880.000)**

5.12 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí thi công	-	75.044.931
Công cụ, dụng cụ	2.057.077	108.063.694
	2.057.077	**183.108.625**

5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tại ngày đầu năm	174.385.917	226.303.545
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	(51.917.628)
Tại ngày cuối năm	**174.385.917**	**174.385.917**

5.14 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 Tập Đoàn Hoàng Quân	221.900.570	221.900.570	221.900.570	221.900.570
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	-	-	60.458.245	60.458.245
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	28.856.350	28.856.350	28.856.350	28.856.350
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	38.741.535.286	38.741.535.286	52.033.763.843	52.033.763.843
	115.646.722.659	**115.646.722.659**	**131.434.633.229**	**131.434.633.229**

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	201.620.003	201.620.003
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	2.737.630	2.737.630
Người mua trả tiền trước khác		
Ông Vũ Trọng Đắc (dự án Cheery 1)	31.907.040.000	31.907.040.000
Bà Đặng Thị Phương Dung	16.234.259.977	16.234.259.977
Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Quốc Dân (AMC)	5.009.620.926	5.009.620.926
Các khách hàng khác	361.440.209.647	378.383.213.980
	687.121.824.101	**704.064.828.434**

5.16 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	Phải thu 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	21.097.504.235	-	2.722.504.793		-	23.820.009.028	-
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	163.144.600	-	219.064.405	(275.478.491)	-	106.730.514	-
Các loại thuế khác	5.858.155	-	757.031.877	(128.898.837)	-	633.991.195	-
	92.625.661.943	**(1.724.645.356)**	**12.222.970.078**	**(9.750.525.041)**	**-**	**94.935.827.601**	**(1.724.645.356)**

Thuế giá trị gia tăng:

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

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

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

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.561.782.638	6.063.200.316
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN :	1.087.768.926	445.779.000
Thu nhập chịu thuế	**8.649.551.564**	**6.508.979.316**
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
-Thuế suất thuế TNDN đối với dự án NOXH	10%	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**1.390.670.790**	**1.301.795.863**

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.17 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	77.306.339.190	74.787.053.928
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	287.042.042.978	**262.691.474.878**

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần TM – SX – DV Bình Minh	23.689.019.437	23.689.019.437
Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	22.672.915.950	22.672.915.950
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 Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty CP Đầu Tư Nam Quân	995.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh	1.014.911.915	226.105.110
Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông	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 Đầu tư 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 TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	1.447.323.354	1.447.323.354
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	997.197.292	19.997.197.292
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát – Hợp tác kinh doanh	256.241.875	212.256.241.875
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô		
– Tiền lãi vay	-	9.200.000.000
Phí bảo trì chung cư phải trả	29.092.859.582	29.318.638.021
Kinh phí công đoàn	1.113.915.620	1.098.041.120
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.328.012.107	1.452.159.605
Phải trả tiền mượn cá nhân	29.284.774.046	26.046.052.309
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	32.719.288.544	31.400.040.589
	157.707.804.201	**386.238.822.195**

5.18.2 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**

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

5.19 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.19.1 Vay 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
Vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	45.506.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978
Vay ngân hàng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Tp. Hồ Chí Minh	17.402.749.038	17.402.749.038	17.402.836.000	17.402.836.000
Vay các đối tượng khác				
Bà Nguyễn Thị Điểm	4.280.000.000	4.280.000.000	4.280.000.000	4.280.000.000
Bà Phan Lê Thùy Trang	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	284.983.340.178	284.983.340.178	285.000.000.000	285.000.000.000
	352.322.732.194	**352.322.732.194**	**352.339.478.978**	**352.339.478.978**

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

	01/01/2026	Vay trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền đã trả trong năm	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan					
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	45.506.642.978	-	-	-	45.506.642.978
Vay ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Tp.Hồ Chí Minh (2)	17.402.836.000	-	-	(86.962)	17.402.749.038
Vay các đối tượng khác					
Nguyễn Thị Điểm (3)	4.280.000.000	-	-	-	4.280.000.000
Phan Lê Thùy Trang (4)	150.000.000	-	-	-	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(xem thuyết minh 5.20.2)*	285.000.000.000	-	-	(16.659.822)	284.983.340.178
	352.339.478.978	**-**	**-**	**(16.746.784)**	**352.322.732.194**

Thông tin chi tiết khoản vay ngắn hạn như sau:

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

Số tiền vay	:	45.506.642.978 VND
Mục đích vay	:	Hoàn trả tiền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ngày 29/05/2018
Thời hạn vay	:	12 tháng (đến hết ngày 31/12/2026)
Lãi suất	:	12%/năm hoặc 0,03%/ngày
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Tại ngày 30/06/2026	:	45.506.642.978 VND

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

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

(3) Vay ngắn hạn bà Nguyễn Thị Điểm 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	:	1,00%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
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 19/06/2026)
Lãi suất	:	1,00%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Tại ngày 30/06/2026	:	150.000.000 VND

5.19.2 Vay dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển TP.Hồ Chí Minh	85.976.345.357	85.976.345.357	85.976.345.357	85.976.345.357
Vay cá nhân				
Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
	86.626.345.357	**86.626.345.357**	**86.626.345.357**	**86.626.345.357**

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

	01/01/2026	Số tiền vay trong năm	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn đến hạn trả	Số tiền đã trả trong năm	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	85.976.345.357	-	-	-	86.626.345.357
Vay cá nhân					
Phan Lê Thùy Trang (2)	650.000.000	-	-	-	650.000.000
	86.626.345.357	**-**	**-**	**-**	**86.626.345.357**

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

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

a. Hợp đồng tín dụng : 1983/24/MN/HĐTD ngày 25/01/2024 và hợp đồng tín dụng số: 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024.
Số tiền vay : 131.000.000.000 VND
Mục đích vay : Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh (hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ).
Thời hạn vay : 24 tháng
Lãi suất : 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 Thành phố 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 : 129.983.340.178 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 (hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ).
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/HĐHTKDHĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 4362/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024.
Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.
Giá trị tài sản thế chấp số: 216.387.253.000 VND
Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số: 4365/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.
Tại ngày 30/06/2026 : 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" tại thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 01, ấp Tân Phú, xã Tân Hương. Và/hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ.
Thời hạn vay : 48 tháng (4 năm)
Lãi suất : 11,00%/năm
Tài sản đảm bảo : - Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án "Nhà ở xã hội KCN Tân Hương" tại thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 01, ấp Tân Phú, 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 : 86.626.345.357 VND

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

Số tiền vay	:	650.000.000 VND
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	:	03 năm (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2027)
Lãi suất	:	3,00%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Tại ngày 30/06/2026	:	650.000.000 VND

5.20 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Tại ngày đầu năm	2.904.893.942	2.820.652.242
Trích lập trong năm	202.940.076	84.241.700
Tại ngày cuối năm	**3.107.834.018**	**2.904.893.942**

5.21 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	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	82.183.708.816	5.392.554.228.819
Lãi trong năm	-	-	-	-	67.646.691.994	67.646.691.994
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-		(84.241.700)	(84.241.700)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	56.161.133	(56.161.133)	-
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	140.402.833	(140.402.833)	-
Tại ngày 31/12/2025	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.778.085.861**	**149.549.595.144**	**5.460.116.679.113**
Tại ngày 01/01/2026	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.778.085.861	149.549.595.144	5.460.116.679.113
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	-	-	-	500.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	473.526.844	11.206.407.862	11.679.934.706
Trích lập quỹ khen thưởng , phúc lợi					(676.466.920)	(676.466.920)
Tại ngày 30/06/2026	**6.266.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**7.251.612.705**	**160.079.536.086**	**5.971.120.146.899**

5.21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 17 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 5.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ.

Ngày 16 tháng 04 năm 2026 tăng vốn điều lệ từ 5.766.000.000.000 lên 6.266.000.000.000 VND.

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/TTr-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.

Chi tiết vốn góp của các cổ đông tại ngày 30/06/2026 như sau:

	30/06/2026			01/01/2026		
	Cổ phiếu	**Số tiền**	**Tỷ lệ**	**Cổ phiếu**	**Số tiền**	**Tỷ lệ**
		VND	%		VND	%
Ông Trương Anh Tuấn	73.600.000	736.000.000.000	11,75%	50.000.000	500.000.000.000	8,67%
Bà La Mỹ Phượng	-	-	-	24.972.500	249.725.000.000	4,33%
Ông Đinh Quốc Bảo Lộc	-	-	-	24.750.000	247.500.000.000	4,29%
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	21.200.000	212.000.000.000	3,38%	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	3.300.006	33.000.060.000	0,53%	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	1.900.000	19.000.000.000	0,30%	-	-	-
Các cổ đông khác	526.599.994	5.265.999.940.000	84,04%	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%**

5.21.3 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

6.1 Doanh thu thuần 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	25.864.426.381	21.790.291.399
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	220.789.772
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(3.771.993.842)	(32.845.965.843)
Doanh thu thuần	**22.092.432.539**	**(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	18.327.637.150	7.083.824.527
	18.327.637.150	**7.083.824.527**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Lãi hợp tác kinh doanh	13.367.342.601	10.890.082.192
Lãi tiền gửi, cho vay	2.266.832.111	10.233.897
Lãi bán hàng trả chậm	197.100.129	277.559.208
Doanh thu tài chính khác	-	-
	15.831.274.841	**11.177.875.297**

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Chi phí lãi vay	4.017.536.514	19.969.667.373
Chiết khấu thanh toán	15.238.093	-
Chi phí tài chính khác	-	21.732.562
	4.032.774.607	**19.991.399.935**

6.5 Chi phí bán hàng

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 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 VND	Quý 2/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.793.814.649	2.239.491.994
Chi phí đồ dung văn phòng	33.118.814	196.731.007
Chi phí khấu hao tài sản cố định	75.371.521	105.627.786
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.049.841.940	883.599.372
	8.952.146.924	**3.423.953.438**

6.7 Thu nhập khác

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Các khoản thu nhập khác	3.475.481.283	825.995.202
	3.475.481.283	**825.995.202**

6.8 Chi phí khác

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Chi phí khác	1.594.669.175	248.029.635
	1.594.669.175	**248.029.635**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Từ 01/01/2026 Đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 Đến 30/06/2025 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	31.442.824.015
	-	**31.442.824.015**

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Từ 01/01/2026 Đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 Đến 30/06/2025 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	16.746.784	17.965.173.774
	16.746.784	**17.965.173.774**

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

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

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.
Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

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 Công ty phải trả:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 01 tháng 01 năm 2026			
Các khoản vay	352.339.478.978	86.626.345.357	438.965.824.335
Phải trả người bán	131.434.633.229	-	131.434.633.229
Chi phí phải trả	262.691.474.878	-	262.691.474.878
Các khoản phải trả, phải nộp khác	383.688.621.470	251.707.173.936	635.395.795.406
	1.130.154.208.555	**338.333.519.293**	**1.468.487.727.848**
Ngày 30 tháng 06 năm 2026			
Các khoản vay	352.322.732.194	86.626.345.357	438.949.077.551
Phải trả người bán	115.646.722.659	-	115.646.722.659
Chi phí phải trả	287.042.042.978	-	287.042.042.978
Các khoản phải trả, phải nộp khác	157.707.804.201	2.072.368.987	159.780.173.188
	912.719.302.032	**88.698.714.344**	**1.001.418.016.376**

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026:

- Công ty có các khoản thế chấp hàng tồn kho, tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay; và *(xem tại thuyết minh – 5.8, 5.9)*
- Công ty có giữ tài sản đảm bảo của một bên khác. *(xem tại thuyết minh – 5.19.2)*

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	277.015.722.603	1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	669.998.516.496
2	Phải thu ngắn hạn khác	136	555.503.649.230	2	Phải thu ngắn hạn khác	135	162.520.855.337
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
TỔNG CỘNG			**2.028.107.822.190**	**TỔNG CỘNG**			**2.028.107.822.190**

(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 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

		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 Công ty với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	**Quý 2/2026** VND	**Quý 2/2025** VND
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		
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	-	51.881.511.704
Trả tiền mượn	-	69.765.499.999
Lãi cho vay	1.361.459.017	1.361.459.017
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Mượn tiền	995.000.000	-
Trả tiền thuê xe		2.500.000
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
Thu phí dịch vụ	-	603.212.500
Lãi hợp tác kinh doanh	3.874.644.871	-
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		
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	-
Lãi từ Hợp tác kinh doanh	9.492.697.730	-
Thu lại tiền cho mượn	339.671.552	-
Thanh toán tiền thi công	878.971.526	-

Công nợ với các bên liên quan khác

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

9.3 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 chủ 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 Công ty.

Công ty 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 Công ty 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. Công ty 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.

CAO THỦY TIÊN	**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**	**NGUYỄN LONG TRIỀU**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2026