

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

**Báo cáo tài chính đã được soát xét
cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023**



MỤC LỤC

| | Trang |
|--|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 – 4 |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 5 – 6 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT | |
| Bảng cân đối kế toán giữa niên độ | 7 – 10 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ | 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ | 12 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ | 13 – 50 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

1. Thông tin chung

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

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là HQC được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định không số/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: 476.600.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 4.766.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : 028. 54 117 348
- Fax : 028. 62 928 486

Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Giáo dục mẫu giáo (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục trung học cơ sở (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo sơ cấp (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo trung cấp (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo thạc sĩ (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo tiến sĩ (không hoạt động tại trụ sở).

Trong kỳ tài chính 06 tháng đầu năm 2023, 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.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm/ miễn nhiệm |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Ông Trương Anh Tuấn | Chủ tịch Hội đồng quản trị | |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị | |
| Ông Lý Quang Minh | Thành viên | |
| Ông Trương Thái Sơn | Thành viên | |
| Ông Nguyễn Văn Toàn | Thành viên | |
| Ông Trương Đức Hiếu | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 23/04/2023 |
| Ông Nguyễn Tuấn Anh | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 23/04/2023 |

Ban Kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm/ miễn nhiệm |
|-------------------------|----------------|-----------------------------|
| Bà Yu Trần Đan Phượng | Trưởng ban | |
| Bà Nguyễn Thị Bích Thủy | Thành viên | |
| Bà Bùi Thị Uyên Trang | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 23/04/2023 |
| Bà Phan Thị Kiều Oanh | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 23/04/2023 |

Ban Tổng Giám đốc

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm/ miễn nhiệm |
|---------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Ông Nguyễn Thanh Phong | Tổng Giám đốc | |
| Ông Trần Anh Tuấn | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Long Triều | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Trương Nguyễn Song Vân | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Thanh Hoài | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 27/06/2023 |

Đại diện theo pháp luật

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

Ông Trương Anh Tuấn là người đại diện trước pháp luật của Công ty đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thanh Phong – Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 04/2023/UQ-HQC ngày 20 tháng 04 năm 2023.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

7. Công bố các báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Ông NGUYỄN THANH PHONG

Tổng giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2023, từ trang 07 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại mục 5.17 của Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, trong kỳ Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất.



TRƯƠNG ĐỨC NHA
Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

NGUYỄN THỊ THANH MINH
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0068-2023-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2023

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 3.582.119.825.050 | 3.523.512.375.551 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 27.949.833.558 | 32.447.898.686 |
| Tiền | 111 | | 27.937.833.558 | 32.447.898.686 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 12.000.000 | - |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 2.984.480.662.274 | 2.904.496.186.297 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.2 | 1.398.351.794.270 | 1.349.782.621.569 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.3 | 839.332.751.906 | 830.776.651.439 |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 5.4.1 | 336.029.913.748 | 319.322.438.147 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.5.1 | 447.660.126.255 | 441.508.399.047 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.6 | (37.602.043.898) | (37.602.043.898) |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | 5.7 | 708.119.993 | 708.119.993 |
| Hàng tồn kho | 140 | 5.8 | 554.164.481.295 | 571.030.924.232 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 554.164.481.295 | 571.030.924.232 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 15.524.847.923 | 15.537.366.336 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.9.1 | 209.241.785 | 176.055.286 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 13.590.960.782 | 13.636.665.694 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.17 | 1.724.645.356 | 1.724.645.356 |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2023

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 3.712.562.174.910 | 3.713.347.393.462 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.337.672.304.441 | 1.337.984.387.305 |
| Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 5.4.2 | 2.481.993.401 | 2.794.076.265 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.5.2 | 1.335.190.311.040 | 1.335.190.311.040 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| Tài sản cố định | 220 | | 2.922.345.299 | 3.255.444.047 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.10 | 2.438.467.026 | 2.706.667.776 |
| Nguyên giá | 222 | | 21.350.136.237 | 21.350.136.237 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (18.911.669.211) | (18.643.468.461) |
| 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 | 5.11 | 483.878.273 | 548.776.271 |
| Nguyên giá | 228 | | 1.468.463.000 | 1.468.463.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (984.584.727) | (919.686.729) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| Nguyên giá | 231 | | - | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.012.111.919 | 1.012.111.919 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.12 | 1.012.111.919 | 1.012.111.919 |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.13 | 2.369.080.000.000 | 2.369.080.000.000 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 2.368.000.000.000 | 2.368.000.000.000 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 3.188.880.000 | 3.188.880.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (2.108.880.000) | (2.108.880.000) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.875.413.251 | 2.015.450.191 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.9.2 | 268.641.672 | 408.678.612 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 5.14 | 1.606.771.579 | 1.606.771.579 |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 7.294.681.999.960 | 7.236.859.769.013 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2023

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 2.933.073.589.135 | 2.877.472.259.889 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.727.300.377.991 | 2.670.346.048.745 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.15 | 151.501.719.603 | 134.405.421.515 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.16 | 781.521.105.381 | 795.791.673.490 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.17 | 224.092.128.677 | 215.915.874.729 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 6.188.303.020 | 6.469.891.534 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.18 | 564.554.575.471 | 532.602.488.636 |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.19.1 | 938.749.344.775 | 970.030.565.435 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.20.1 | 57.888.022.978 | 12.381.380.000 |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | 5.21 | 2.805.178.086 | 2.748.753.406 |
| Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| Nợ dài hạn | 330 | | 205.773.211.144 | 207.126.211.144 |
| Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.19.2 | 205.123.211.144 | 206.476.211.144 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.20.2 | 650.000.000 | 650.000.000 |
| Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2023

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.361.608.410.825 | 4.359.387.509.124 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.22 | 4.361.608.410.825 | 4.359.387.509.124 |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 4.766.000.000.000 | 4.766.000.000.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i> | 411a | | 4.766.000.000.000 | 4.766.000.000.000 |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | 411b | | - | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (462.203.741.892) | (462.203.741.892) |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | | (7.260.000) | (7.260.000) |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 6.545.415.532 | 6.413.757.947 |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 51.273.997.185 | 49.184.753.069 |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 48.996.670.804 | 30.376.526.535 |
| LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 2.277.326.381 | 18.808.226.534 |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| Nguồn kinh phí, quỹ khác | 430 | | - | - |
| Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 7.294.681.999.960 | 7.236.859.769.013 |

NGUYỄN THỊ LIỆU
Người lập biểu

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2023 | Từ 01/01/2022 |
|--|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|
| | | | đến 30/06/2023 | đến 30/06/2022 |
| | | | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 146.682.256.886 | 238.659.954.127 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 1.534.754.040 | 28.638.556.675 |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 6.1 | 145.147.502.846 | 210.021.397.452 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 117.646.154.178 | 165.682.979.849 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 27.501.348.668 | 44.338.417.603 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 1.300.634.022 | 19.554.976.753 |
| Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 963.667.264 | 16.110.485.259 |
| - Trong đó, chi phí lãi vay | 23 | | 854.426.914 | 15.417.598.820 |
| Chi phí bán hàng | 25 | 6.5 | 3.956.496.456 | 12.886.931.830 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.6 | 14.258.123.992 | 16.950.838.478 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 9.623.694.978 | 17.945.138.789 |
| Thu nhập khác | 31 | 6.7 | 3.388.730.737 | 9.458.574.548 |
| Chi phí khác | 32 | 6.8 | 10.155.104.331 | 7.380.703.474 |
| Lợi nhuận/ (lỗ) khác | 40 | | (6.766.373.594) | 2.077.871.074 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 2.857.321.384 | 20.023.009.863 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.17 | 579.995.003 | 5.117.162.168 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 2.277.326.381 | 14.905.847.695 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.9 | 5 | 31 |

NGUYỄN THỊ LIỆU
Người lập biểu

NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2023 | Từ 01/01/2022 |
|---|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | đến 30/06/2023 VND | đến 30/06/2022 VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 2.857.321.384 | 20.023.009.863 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 333.098.748 | 335.879.748 |
| Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 03 | | - | - |
| (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư | 04 | | - | - |
| Chi phí lãi vay | 05 | | (487.436.614) | (17.493.770.374) |
| Các khoản điều chỉnh khác | 06 | 6.4 | 854.426.914 | 15.417.598.820 |
| Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động | 07 | | - | - |
| (Tăng), giảm các khoản phải thu | 08 | | 3.557.410.432 | 18.282.718.057 |
| (Tăng), giảm hàng tồn kho | 09 | | (62.430.886.168) | (12.516.528.018) |
| Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 10 | | 16.866.442.937 | (21.114.931.169) |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 11 | | 14.088.707.112 | 98.131.060.072 |
| (Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh | 12 | | 106.850.441 | (261.220.908) |
| Tiền lãi vay đã trả | 13 | | - | - |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | | (5.470.579.826) | (18.868.751.732) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 15 | 5.17 | (14.287.615) | (396.819.583) |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| | 17 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh | 20 | | (33.296.342.687) | 63.255.526.719 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | - | - |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | - | - |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | | (25.302.239.332) | (96.269.068.225) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 8.582.763.731 | 36.636.469.688 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 1.200.000.000 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 11.110.182 | 107.752.668 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (16.708.365.419) | (58.324.845.869) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | 7.1 | 45.506.642.978 | - |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | 7.2 | - | (80.000.000) |
| Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 45.506.642.978 | (80.000.000) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ | 50 | | (4.498.065.128) | 4.850.680.850 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ | 60 | | 32.447.898.686 | 29.853.555.011 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ | 70 | 5.1 | 27.949.833.558 | 34.704.235.861 |

NGUYỄN THỊ LIỆU
Người lập biểu

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty kinh doanh bất động sản.

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

Các công ty liên doanh, liên kết

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

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|---|--|
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 55C đường Cây Keo, Khu phố 1, Phường Tam Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| <u>Tên đơn vị</u> | <u>Địa chỉ</u> |
|--|--|
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | T6 tòa nhà Võ Đình (tầng trệt), Đường TA 14, Phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 286 (Số cũ 218 bis) Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 47C/2 ấp 3, Xã An Phú Tây, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 339 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Cơ sở đào tạo dạy nghề Hoàng Quân | 270 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân | 272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Học Môn, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân | 15E ấp Mỹ Hòa 4, Xã Xuân Thới Đông, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 159A Phan Đăng Lưu, Phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | C15 - 16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, Đường Trường Chinh, Thị trấn Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam |
| - Chi nhánh Đắc Lắc, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, Thành phố Buon Ma Thuật, Tỉnh Đắc Lắc, Việt Nam |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Xã Mỹ Hòa, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam |
| - Chi nhánh Tây Ninh, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | Số 90, đường Nguyễn Thái Học, Phường 3, Thành Phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Tiền Giang, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | Tầng trệt nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, Xã Tân Hương, Huyện Châu Thành, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam |
| - Chi nhánh Trà Vinh, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | Số 50 Đường Chu Văn An, Ấp Long Bình, Phường 4, Thành Phố Trà Vinh, Tỉnh Trà Vinh, Việt Nam |
| - Chi nhánh Nha Trang, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | Số 46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Vĩnh Hòa, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam |

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

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

1.7 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty là 72 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 82 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến 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 ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- 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 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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

4.7 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 năm.

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

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

4.9 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.12 Tiền lương

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

4.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

4.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

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

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4.20 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.21 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của 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.

4.22 Bên liên quan

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

| Công ty / đối tượng | Quan hệ |
|---|--|
| 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 Xây dựng Kinh doanh Nhà Bình Thuận | Công ty có liên quan |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân | Công ty có liên quan |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh | Công ty có liên quan |
| Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh | Công ty có liên quan |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service | Công ty có liên quan |
| Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam | Công ty có liên quan |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG | Công ty có liên quan (đến ngày 01/01/2023) |
| Công ty Cổ phần Mega Sky | Công ty có liên quan (đến ngày 01/01/2023) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đông Dương | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh | 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 Đầu tư Nam Quân | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Tập đoàn Victoria Land | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Simon | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận | Chung thành viên chủ chốt |
| Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Thương mại và Truyền thông Quốc tế Bảo Sơn | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land | Chung thành viên chủ chốt |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân | Chung thành viên chủ chốt (đến ngày 27/06/2023) |
| Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace | Chung thành viên chủ chốt (đến ngày 01/01/2023) |
| Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc | Thành viên chủ chốt |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ – VND | 20.023.906.167 | 21.687.364.851 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND | 7.913.927.391 | 10.760.533.835 |
| Các khoản tương đương tiền – VND (*) | 12.000.000 | - |
| | 27.949.833.558 | 32.447.898.686 |

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi tại Ngân hàng Vietinbank có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 3,10%/năm.

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Phải thu bên liên quan | | |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria | 283.154.372.640 | 286.461.361.776 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ | 214.949.161.549 | 214.949.161.549 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Simon | 198.476.159.038 | 198.476.159.038 |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân | 129.575.980.000 | 129.575.980.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh | 82.390.000.000 | 82.390.000.000 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân | 28.067.705.569 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân | 24.543.728.433 | 24.543.728.433 |
| Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân | 10.287.172.727 | 10.287.172.727 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh Nhà Bình Thuận | 5.186.877.963 | 5.186.877.963 |
| Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương | 5.385.648.456 | 5.385.648.456 |
| Bà Trương Nguyễn Song Vân | 3.128.951.478 | 3.128.951.478 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Đô thị Tây Ninh | 1.261.623.321 | 1.261.623.321 |
| Ông Nguyễn Long Triều | 78.253.120 | 15.820.221.230 |
| Bà Phan Thị Kiều Oanh | - | 47.473.655 |
| Phải thu các khách hàng khác | | |
| Các khách hàng khác | 411.866.159.976 | 372.268.261.943 |
| | 1.398.351.794.270 | 1.349.782.621.569 |

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Trả trước người bán bên liên quan | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh | 398.727.624.121 | 393.161.950.333 |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo | 142.117.194.369 | 141.893.801.812 |
| 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 Kinh doanh Nhà Bình Thuận | 75.887.409.128 | 76.256.324.302 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Đô thị Tây Ninh | 58.362.297.568 | 57.832.297.568 |
| Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh | 42.301.814.900 | 42.301.814.900 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông | 24.968.696.159 | 24.968.696.159 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân | 5.451.087.733 | 5.451.087.733 |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc | 5.131.547.216 | 5.131.547.216 |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc – Chi nhánh Cần Thơ | 94.000.000 | 94.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Bình Minh | 2.526.503.353 | 3.522.279.353 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| | 30/06/2023 | 01/01/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land | 792.586.591 | 359.181.005 |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service | 553.345.185 | 378.142.436 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đông Dương | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh | 59.780.000 | 59.780.000 |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân | - | 1.508.943.442 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất Động Sản CPG | - | 644.682.593 |
| Trả trước người bán khác | | |
| Các nhà cung cấp khác | 82.083.865.583 | 76.937.122.587 |
| | 839.332.751.906 | 830.776.651.439 |

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn

5.4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | 30/06/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Các bên liên quan - mượn tiền | | |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân | 127.375.676.065 | 107.303.506.541 |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo | 40.051.493.737 | 39.863.959.949 |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria | 37.794.779.643 | 38.828.803.589 |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc | 24.228.918.640 | 24.228.918.640 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân | 23.278.940.143 | 23.548.853.652 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển Nhà Bảo Linh | 14.355.659.537 | 14.680.659.537 |
| Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang | 13.778.228.865 | 13.773.238.865 |
| Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam | 8.730.624.937 | 8.730.624.937 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh | 8.325.700.000 | 8.325.700.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đông Dương | 5.443.311.465 | 7.363.311.465 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh | 3.357.447.920 | 3.357.447.920 |
| Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia | 1.139.616.394 | 1.139.616.394 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu Thị HQC | 985.630.683 | 985.630.683 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Simon | 817.074.362 | 817.074.362 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh | 79.240.000 | 79.240.000 |
| Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân | 25.860.000 | 21.860.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc Tế Đông Dương | 24.695.000 | 24.695.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh | 14.175.000 | 14.175.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân | 12.730.000 | 9.730.000 |
| Công ty Cổ phần Y Khoa Vietmed | 2.570.000 | 2.570.000 |
| Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace | - | 6.065.800.000 |
| Bà Trương Nguyễn Song Vân | - | 3.001.060.051 |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân | - | 1.710.990.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG | - | 372.721.527 |
| Các tổ chức và cá nhân khác - mượn tiền | | |
| Các tổ chức và cá nhân khác | 25.607.541.357 | 14.472.250.035 |
| | 336.029.913.748 | 319.322.438.147 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Các bên liên quan - mượn tiền | | |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân (a) | 1.393.929.401 | 1.206.012.265 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (b) | 890.064.000 | 890.064.000 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land (c) | 198.000.000 | 198.000.000 |
| Các tổ chức khác | - | 500.000.000 |
| | 2.481.993.401 | 2.794.076.265 |

- (a) Khoản tiền cho Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân mượn theo Hợp đồng mượn tiền số 02/2022/HĐMT-HQC ngày 02/08/2022, thời hạn cho mượn từ ngày 02/08/2022 đến ngày 02/08/2025.
- (b) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ mượn theo Hợp đồng mượn tiền số 0601-2022/HĐMT-HQC ngày 06/01/2022, thời hạn cho mượn từ ngày 06/01/2022 đến ngày 31/12/2024.
- (c) Khoản tiền cho Công ty TNHH Tập Đoàn Đông Dương Land mượn theo Hợp đồng mượn tiền số 0308-2022/HĐMT-HQC ngày 16/08/2022, thời hạn cho mượn từ ngày 16/08/2022 đến ngày 16/08/2025.

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu bên liên quan | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ | 13.326.975.467 | - | 13.326.975.467 | - |
| – chuyển nhượng đầu tư dự án | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương | 84.345.410.450 | - | 84.345.410.450 | - |
| – đền bù quyền sử dụng đất | | | | |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria – hợp tác đầu tư | 38.059.514.335 | - | 38.059.514.335 | - |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – lãi cho vay | 3.965.917.809 | - | 3.489.863.014 | - |
| Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng | 315.231.096 | - | 337.100.578 | - |
| Ông Trương Đức Hiếu – tạm ứng | 319.155.459 | - | 319.155.459 | - |
| Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng | - | - | 394.333.383 | - |
| Ban kiểm soát – Tạm ứng | - | - | 13.906.310 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | | | | |
| Bà Nguyễn Thị Như Hiền – chuyển nhượng vốn | 145.000.000.000 | - | 145.000.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Trần Diễm Trang – chuyển nhượng vốn | 123.997.965.970 | - | 123.997.965.970 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 7.824.106.000 | - | 7.824.106.000 | - |
| Tạm ứng | 16.650.524.384 | (2.320.341.408) | 17.007.632.613 | (2.320.341.408) |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 13.855.325.285 | (509.944.310) | 7.392.435.468 | (509.944.310) |
| | 447.660.126.255 | (2.830.285.718) | 441.508.399.047 | (2.830.285.718) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu các bên liên quan | | | | |
| - phải thu về hợp tác kinh doanh | | | | |
| Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (1) | 500.000.000.000 | - | 500.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh (1) | 150.000.000.000 | - | 150.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (2) | 259.019.300.000 | - | 259.019.300.000 | - |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (3) | 179.500.000.000 | - | 179.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (4) | 200.000.000.000 | - | 200.000.000.000 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | | | | |
| Quỹ phát triển nhà ở Tp.Hồ Chí Minh – góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh | 36.781.365.000 | - | 36.781.365.000 | - |
| Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn | 9.889.646.040 | - | 9.889.646.040 | - |
| | 1.335.190.311.040 | - | 1.335.190.311.040 | - |

- (1) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Và thành lập Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh vào ngày 30 tháng 08 năm 2019 tại địa chỉ lô B5 KDC Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long.
- (2) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác 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, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long.
- (3) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại Thành phố Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ.
- (4) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh từ .

5.6 Nợ xấu

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| | 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 | 2.320.341.408 | - | 2.320.341.408 | - |
| Các khoản cho mượn | 8.790.975.192 | - | 8.790.975.192 | - |
| Các khoản phải thu khác | 509.944.310 | - | 509.944.310 | - |
| Các khoản trả trước người bán | 25.272.662.995 | - | 25.272.662.995 | - |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 708.119.993 | - | 708.119.993 | - |
| | 37.602.043.898 | - | 37.602.043.898 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|-----------------------------|--|--|
| Tại ngày đầu kỳ | (37.602.043.898) | (34.916.650.000) |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | - | (2.597.493.898) |
| Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | - | - |
| Tại ngày cuối kỳ | (37.602.043.898) | (37.514.143.898) |

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Nguyễn Thiên Vũ – thu tiền từ lô dự án HQC Plaza | 621.983.192 | (621.983.192) | 621.983.192 | (621.983.192) |
| Tiền thiếu từ các sàn giao dịch đã ngừng hoạt động | 86.136.801 | (86.136.801) | 86.136.801 | (86.136.801) |
| | 708.119.993 | (708.119.993) | 708.119.993 | (708.119.993) |

5.8 Hàng tồn kho

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 382.303.779.919 | - | 399.170.222.856 | - |
| Hàng hoá bất động sản | 171.860.701.376 | - | 171.860.701.376 | - |
| | 554.164.481.295 | - | 571.030.924.232 | - |

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 30/06/2023 như sau:

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | | | | |
| Dự án Gia Hòa | 7.349.021.550 | - | 7.349.021.550 | - |
| Khu Dân cư Dương Đình Hội | 796.745.455 | - | 796.745.455 | - |
| Khu dân cư Tuyệt Anh Bình Mỹ | 1.211.111.111 | - | 1.211.111.111 | - |
| Dự án Phú Thuận | 2.673.454.545 | - | 2.418.181.818 | - |
| Khu dân cư Phường 7, Quận 8 – Saigon Res | 2.387.272.727 | - | 1.347.272.727 | - |
| Dự án Cheery 2 | 1.135.278.083 | - | 1.135.278.083 | - |
| Khu dân cư Phường Phú Hữu, – TP. Thủ Đức | 19.816.947.280 | - | 19.816.947.280 | - |
| Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức – Hiệp Lực (Cheery 1) | 1.657.045.656 | - | 1.648.571.356 | - |
| Khu nhà ở Phường Phú Lợi, Quận 7 – Hai Thành | 498.698.000 | - | 498.698.000 | - |
| Dự án Tam Bình | 265.469.283 | - | 265.469.283 | - |
| Khu dân cư Phường Bình Trưng Đông TP. Thủ Đức | 1.136.727.273 | - | 1.187.702.268 | - |
| An Phú Tây - Huyện Bình Chánh | 431.646.089 | - | 431.646.089 | - |
| Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu | 12.963.005.973 | - | 12.963.005.973 | - |
| Chung cư Hoàng Quân Plaza | 144.236.595.067 | - | 144.850.148.430 | - |
| Dự án Bình Trưng Đông | 51.891.625.059 | - | 51.421.256.428 | - |
| Dự án khu đô thị Bình Minh – Vĩnh Long | 3.097.085.455 | - | 3.097.085.455 | - |
| Dự án TTTM & CC cao tầng Hóc Môn | 45.314.209.972 | - | 50.420.679.956 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Dự án Trường Đại học Đồng Bằng Sông Cửu Long | 2.693.067.186 | - | 2.693.067.186 | - |
| Biệt thự Vũng Tàu | 859.614.334 | - | 859.614.334 | - |
| Nhà ở xã hội Bình Thuận | 100.000.000 | - | 100.000.000 | - |
| Dự án Bà Rịa - Vũng Tàu (Chi nhánh Vũng Tàu) | 2.447.562.852 | - | 2.447.562.852 | - |
| Dự án HQC Hồ Học Lãm | 17.823.359.118 | - | 17.823.359.118 | - |
| Dự án HQC Tây Ninh | 48.592.000 | - | 48.592.000 | - |
| Dự án HQC Tân Hương | 22.961.153.422 | - | 22.903.054.804 | - |
| Dự án Khu Gia Định A | 8.085.503.943 | - | 8.085.503.943 | - |
| Dự án Long An | 101.306.350 | - | 101.306.350 | - |
| Dự án 198 ha - Bình Thuận (065G) | 8.195.158.604 | - | 8.195.158.604 | - |
| Dự án Chung cư A6-A7 | - | - | 16.195.158.540 | - |
| Dự án HQC Nha Trang | 15.169.600.205 | - | 16.069.227.809 | - |
| Dự án Hiệp Thành – Quận 12 | 76.679.236 | - | 76.679.236 | - |
| Dự án Trung tâm chính trị – Hành chính Trà Vinh | 119.774.818 | - | 119.774.818 | - |
| Dự án Bình Tân | 2.593.342.000 | - | 2.593.342.000 | - |
| Dự án đất nền Bình Trưng Đông | 4.167.127.273 | - | - | - |
| Hàng hoá bất động sản | | | | |
| Khu dân cư Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức – Thành Phố Xanh | 3.948.000.000 | - | 3.948.000.000 | - |
| Khu nhà ở Phường Phú Lợi, Quận 7 – Hai Thành | 3.019.302.192 | - | 3.019.302.192 | - |
| Khu đô thị mới Bình Minh – Mêkông | 55.017.050.771 | - | 55.017.050.771 | - |
| Công trình thi công KDC Bình Minh | 91.609.589.232 | - | 91.609.589.232 | - |
| KDC Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức – Mêkông | 6.763.241.386 | - | 6.763.241.386 | - |
| Hàng hoá bất động sản khác | 11.503.517.795 | - | 11.503.517.795 | - |
| | 554.164.481.295 | - | 571.030.924.232 | - |

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Hoa hồng dự án | 135.321.892 | 135.321.892 |
| Công cụ, dụng cụ | 37.445.333 | 4.258.827 |
| Chi phí khác | 36.474.560 | 36.474.567 |
| | 209.241.785 | 176.055.286 |

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ | 268.641.672 | 408.678.612 |
| | 268.641.672 | 408.678.612 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị quản lý | Cộng |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 3.370.551.063 | 16.450.666.958 | 1.528.918.216 | 21.350.136.237 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | - |
| Tại ngày 30/06/2023 | 3.370.551.063 | 16.450.666.958 | 1.528.918.216 | 21.350.136.237 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 1.558.879.782 | 15.678.362.547 | 1.406.226.132 | 18.643.468.461 |
| Khấu hao trong kỳ | 84.263.772 | 160.026.150 | 23.910.828 | 268.200.750 |
| Tại ngày 30/06/2023 | 1.643.143.554 | 15.838.388.697 | 1.430.136.960 | 18.911.669.211 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 1.811.671.281 | 772.304.411 | 122.692.084 | 2.706.667.776 |
| Tại ngày 30/06/2023 | 1.727.407.509 | 612.278.261 | 98.781.256 | 2.438.467.026 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 15.810.757.783 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 15.810.757.783 VND).

5.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

| | Phần mềm kế toán VND |
|-------------------------------|-------------------------|
| Nguyên giá | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 1.468.463.000 |
| Tại ngày 30/06/2023 | 1.468.463.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 919.686.729 |
| Khấu hao trong kỳ | 64.897.998 |
| Tại ngày 30/06/2023 | 984.584.727 |
| Giá trị còn lại | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 548.776.271 |
| Tại ngày 30/06/2023 | 483.878.273 |

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 01/01/2023 | Chi phí phát sinh trong kỳ | Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ | 30/06/2023 |
|---|----------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ | 160.260.067 | - | - | 160.260.067 |
| Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng 286-288 Huỳnh Văn Bánh | 851.851.852 | - | - | 851.851.852 |
| | 1.012.111.919 | - | - | 1.012.111.919 |

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

| | 30/06/2023 | | | 01/01/2023 | | |
|--|---|----------|---|------------|----------|----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 2.368.000.000.000 | - | 2.368.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (1) | 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 (2) | 48.000.000.000 | - | (*) 48.000.000.000 | - | - | (*) |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 3.188.880.000 (2.108.880.000) | | 3.188.880.000 (2.108.880.000) | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (3) | 2.108.880.000 (2.108.880.000) | | (*) 2.108.880.000 (2.108.880.000) | | | (*) |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam (4) | 1.080.000.000 | - | (*) 1.080.000.000 | - | - | (*) |
| Tổng cộng | <u>2.371.188.880.000 (2.108.880.000)</u> | | <u>2.371.188.880.000 (2.108.880.000)</u> | | | |

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

- (1) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ với giá trị 2.320.000.000.000 VND, tương đương 39% vốn điều lệ.
- (2) Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang với giá trị 48.000.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

- (3) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam. Công ty này đã ngừng hoạt động và Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị khoản đầu tư.
- (4) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam với giá trị 1.080.000.000 VND.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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

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

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|----------------------------|--|--|
| Tại ngày đầu kỳ | (2.108.880.000) | (2.108.880.000) |
| Trích lập dự phòng bổ sung | - | - |
| Tại ngày cuối kỳ | <u>(2.108.880.000)</u> | <u>(2.108.880.000)</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|---------------------------------|--|--|
| Tại ngày đầu kỳ | 1.606.771.579 | 1.606.771.579 |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | - | - |
| Tại ngày cuối kỳ | 1.606.771.579 | 1.606.771.579 |

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| | 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 TNHH Quản lý Bất động sản Victoria | 89.380.128.188 | 89.380.128.188 | 77.431.553.776 | 77.431.553.776 |
| Ông Trương Anh Tuấn | 17.594.954.469 | 17.594.954.469 | 17.594.954.469 | 17.594.954.469 |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | 6.586.239.124 | 6.586.239.124 | 4.456.239.124 | 4.456.239.124 |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service | 1.720.199.084 | 1.720.199.084 | 745.762.127 | 745.762.127 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân | 1.269.441.332 | 1.269.441.332 | 1.294.941.332 | 1.294.941.332 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu thị HQC | 160.198.500 | 160.198.500 | 160.198.500 | 160.198.500 |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc tại Cần Thơ | 780.640.000 | 780.640.000 | 780.640.000 | 780.640.000 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân | 385.055.977 | 385.055.977 | 528.684.397 | 528.684.397 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận | 368.915.174 | 368.915.174 | 3.668.554.423 | 3.668.554.423 |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Gia Bảo | 50.000.000 | 50.000.000 | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Phải trả các nhà cung cấp khác | | | | |
| Các nhà cung cấp khác | 33.205.947.755 | 33.205.947.755 | 27.693.893.367 | 27.693.893.367 |
| | 151.501.719.603 | 151.501.719.603 | 134.405.421.515 | 134.405.421.515 |

5.15.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Các bên liên quan | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông | 272.326.335.918 | 272.326.335.918 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh | 3.419.362.003 | 3.419.362.003 |
| Bà Trương Nguyễn Song Văn | 774.900.000 | 774.900.000 |
| Ông Nguyễn Long Triều | 415.500.000 | 415.500.000 |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân | - | 300.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân | - | 12.880.292 |
| Người mua trả tiền trước khác | | |
| Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Quốc Dân (AMC) | 15.549.346.991 | 12.282.934.971 |
| Bà Đặng Thị Phương Dung | 16.009.906.113 | 16.009.906.113 |
| Các khách hàng khác | 473.025.754.356 | 490.249.854.193 |
| | 781.521.105.381 | 795.791.673.490 |



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

| | 01/01/2023 | | Số phát sinh trong kỳ | | 30/06/2023 | |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | Phải nộp VND | Phải thu VND | Số phải nộp VND | Số đã nộp VND | Phải nộp VND | Phải thu VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 74.038.293.273 | - | 2.982.292.807 | - | 77.020.586.080 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 71.442.777.346 | - | 579.995.003 | (14.287.615) | 72.008.484.734 | - |
| 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 | 11.071.608.613 | - | 222.158.255 | (8.098.684) | 11.285.668.184 | - |
| Các loại thuế khác | 2.461.055.564 | - | - | - | 2.461.055.564 | - |
| Các khoản phải nộp khác | 56.902.139.933 | - | 4.672.461.741 | (258.267.559) | 61.316.334.115 | - |
| | 215.915.874.729 | (1.724.645.356) | 8.456.907.806 | (280.653.858) | 224.092.128.677 | (1.724.645.356) |

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước là 224.092.128.677 VND. Tuy nhiên, Công ty đã có những văn bản gửi các cơ quan Nhà nước như: Văn phòng chính phủ, Bộ tài chính, Bộ xây dựng, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận cho Công ty được cản trừ các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để Công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bố trí tiếp.

Cụ thể, Công ty đề nghị cản trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m² đất tại dự án để UBND Quận 8 bố trí tái định cư với số tiền khoảng 30 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty còn được Quý phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh phân chia, hoàn lại số vốn đầu tư và phân chia doanh thu từ hoạt động đầu tư hợp tác thực hiện dự án 35 Hồ Học Lãm, quận Bình Tân ngày sau khi dự án hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng.

Đề nghị của Công ty nhận được sự đồng thuận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang xem xét các quy định pháp luật đối với doanh nghiệp làm nhà ở xã hội để giải quyết hoàn trả lại tiền, cản trừ nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Trong khi đó, do áp dụng theo Luật quản lý thuế nên Cục thuế TP. Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp cho phép Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hoá đơn trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.

Thuế giá trị gia tăng

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 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 kỳ được ước tính như sau:

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|---|--|--|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 2.857.321.384 | 20.023.009.863 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: | | |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 960.882.099 | 5.562.800.976 |
| Thu nhập chịu thuế | <u>3.818.203.483</u> | <u>25.585.810.839</u> |
| Thu nhập tính thuế: | | |
| - Thu nhập với thuế suất 10% | 1.979.333.091 | - |
| - Thu nhập với thuế suất 20% | 1.838.870.392 | 25.585.810.839 |
| Thuế suất: | | |
| - Thuế suất 10% | 10% | 10% |
| - Thuế suất 20% | 20% | 20% |
| Thuế TNDN | <u>565.707.388</u> | <u>5.117.162.168</u> |
| Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước | 14.287.615 | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | <u>579.995.003</u> | <u>5.117.162.168</u> |

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả các tổ chức và cá nhân khác | | |
| Chi phí dự án | 447.083.840.223 | 410.515.600.476 |
| Chi phí lãi vay | 108.531.728.880 | 113.147.881.792 |
| Chi phí môi giới | 8.939.006.368 | 8.939.006.368 |
| | <u>564.554.575.471</u> | <u>532.602.488.636</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải trả các bên liên quan | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông - tiền mượn | 149.363.554.877 | 148.957.630.139 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh | | |
| - tiền mượn | 136.653.370.807 | 136.653.370.807 |
| - chi hộ | 31.281.142 | - |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ | | |
| - tiền mượn | 57.343.789.192 | 57.243.789.192 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - tiền mượn | 53.632.606.547 | 53.632.606.547 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận | | |
| - tiền mượn | 35.891.600.000 | 35.691.600.000 |
| - chi hộ | 150.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh | | |
| - tiền mượn | 32.014.719.437 | 32.014.719.437 |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo | | |
| - tiền mượn | 24.800.000.000 | 24.800.000.000 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân - tiền mượn | 23.000.000.000 | 23.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh - tiền mượn | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương - tiền mượn | 9.378.950.447 | 9.378.950.447 |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria | | |
| - tiền mượn | 7.187.091.815 | 6.687.091.815 |
| - chi hộ | 12.022.000 | - |
| Ông Trương Anh Tuấn – lãi tiền mượn | 5.101.369.863 | 5.101.369.863 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận | | |
| - tiền mượn | 4.394.870.826 | 3.294.870.826 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh | | |
| - tiền mượn | 2.971.690.383 | 2.971.690.383 |
| Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia | | |
| - tiền mượn | 2.586.939.748 | 2.586.939.748 |
| Bà Trương Nguyễn Song Vân - tiền mượn | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land - tiền mượn | 640.000.000 | 720.000.000 |
| Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân - tiền mượn | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Trường trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á | | |
| - tiền mượn | 728.463.688 | 228.463.688 |
| Ông Nguyễn Long Triều - tiền mượn | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Phải trả tổ chức và cá nhân khác | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - hợp tác kinh doanh | 288.493.357.022 | 334.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô | 19.200.000.000 | 10.000.000.000 |
| - hợp tác kinh doanh | | |
| Phí bảo trì chung cư phải trả | 26.302.224.934 | 23.545.789.874 |
| Kinh phí công đoàn | 1.004.310.020 | 983.561.180 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 12.679.248.758 | 13.198.010.081 |
| Phải trả tiền mượn cá nhân | 18.034.297.662 | 16.346.367.836 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 10.843.585.607 | 12.683.743.572 |
| | 938.749.344.775 | 970.030.565.435 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Phải trả bên liên quan – tiền mượn | | |
| Ông Trương Anh Tuấn | 173.429.647.134 | 174.782.647.134 |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | 31.648.564.010 | 31.648.564.010 |
| Phải cá nhân khác | | |
| Ông Phạm Minh Hoàng - đặt cọc thuê hồ bơi | 45.000.000 | 45.000.000 |
| | 205.123.211.144 | 206.476.211.144 |

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.20 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.20.1 Vay ngắn hạn

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan | | | | |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân | 45.506.642.978 | 45.506.642.978 | - | - |
| Vay cá nhân | | | | |
| Ông Vũ Trọng Đắc | 12.381.380.000 | 12.381.380.000 | 12.381.380.000 | 12.381.380.000 |
| | 57.888.022.978 | 57.888.022.978 | 12.381.380.000 | 12.381.380.000 |

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

| | 01/01/2023 VND | Số tiền vay phát sinh trong kỳ VND | Số tiền trả nợ vay trong kỳ VND | 30/06/2023 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 cá nhân | | | | |
| Ông Vũ Trọng Đắc (2) | 12.381.380.000 | - | - | 12.381.380.000 |
| | 12.381.380.000 | 45.506.642.978 | - | 57.888.022.978 |

Thông tin chi tiết khoản vay như sau:

(1) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HDVMT-TD-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 chi tiết 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 tháng 05 năm 2018

Thời hạn vay : 06 tháng (từ ngày 30 tháng 06 năm 2023)

Lãi suất : 12%/năm hoặc 0,03%/ngày

Tài sản đảm bảo : Không có

(2) Khoản vay ngắn hạn Ông Vũ Trọng Đắc theo hợp đồng vay tiền số 04/HĐVTCN-2019 ngày 02 tháng 01 năm 2019 và phụ lục số 01/PLHDVTCN-2023 ngày 01 tháng 01 năm 2023 chi tiết như sau:

Số tiền vay : 12.381.380.000 VND

Mục đích vay : Hoàn thiện dự án HQC Plaza

Thời hạn vay : 1 năm (đến ngày 31 tháng 12 năm 2023)

Lãi suất : 12%/năm

Tài sản đảm bảo : Không có

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.20.2 Vay dài hạn

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Vay dài hạn trả cho các cá nhân khác | | | | |
| Bà Phan Lê Thùy Trang | 650.000.000 | 650.000.000 | 650.000.000 | 650.000.000 |
| | 650.000.000 | 650.000.000 | 650.000.000 | 650.000.000 |

Khoản vay dài hạn Bà Phan Lê Thùy Trang theo hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐMT-HQC ngày 01 tháng 07 năm 2022 được chi tiết như sau:

Mục đích vay : Phục vụ hoạt động kinh doanh
 Thời hạn vay : Từ ngày 01 tháng 07 năm 2022 đến ngày 31 tháng 07 năm 2024
 Lãi suất : 3%/tháng
 Tài sản đảm bảo: Không có

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

| | 01/01/2023 | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Số tiền trả nợ vay trong kỳ | 30/06/2023 |
|-----------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Vay dài hạn | | | | |
| Bà Phan Lê Thùy Trang | 650.000.000 | - | - | 650.000.000 |
| | 650.000.000 | - | - | 650.000.000 |

5.20.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Tại ngày đầu kỳ | 2.748.753.406 | 2.736.287.792 |
| Trích từ lợi nhuận | 56.424.680 | 12.465.614 |
| Tại ngày cuối kỳ | 2.805.178.086 | 2.748.753.406 |

Chi tiết số phát sinh như sau:

| | 01/01/2023 | Tăng trong kỳ | Chi quỹ trong kỳ | 30/06/2023 |
|---------------------------|----------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 2.748.753.406 | 56.424.680 | - | 2.805.178.086 |
| | 2.748.753.406 | 56.424.680 | - | 2.805.178.086 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.22 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Cộng VND |
|--|---------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---|--------------------------|
| Số dư 01/01/2022 | 4.766.000.000.000 | (462.203.741.892) | (7.260.000) | 6.384.671.515 | 30.418.078.581 | 4.340.591.748.204 |
| Lãi trong kỳ | - | - | - | - | 14.905.847.695 | 14.905.847.695 |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (12.465.614) | (12.465.614) |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 29.086.432 | (29.086.432) | - |
| Số dư 30/06/2022 | 4.766.000.000.000 | (462.203.741.892) | (7.260.000) | 6.413.757.947 | 45.282.374.230 | 4.355.485.130.285 |
| Số dư 01/07/2022 | 4.766.000.000.000 | (462.203.741.892) | (7.260.000) | 6.413.757.947 | 45.282.374.230 | 4.355.485.130.285 |
| Lãi trong kỳ | - | - | - | - | 3.902.378.839 | 3.902.378.839 |
| Số dư 31/12/2022 | 4.766.000.000.000 | (462.203.741.892) | (7.260.000) | 6.413.757.947 | 49.184.753.069 | 4.359.387.509.124 |
| Số dư 01/01/2023 | 4.766.000.000.000 | (462.203.741.892) | (7.260.000) | 6.413.757.947 | 49.184.753.069 | 4.359.387.509.124 |
| Lãi trong kỳ | - | - | - | - | 2.277.326.381 | 2.277.326.381 |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (56.424.680) | (56.424.680) |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 131.657.585 | (131.657.585) | - |
| Số dư 30/06/2023 | 4.766.000.000.000 | (462.203.741.892) | (7.260.000) | 6.545.415.532 | 51.273.997.185 | 4.361.608.410.825 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 36 ngày 15 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 4.766.000.000.000 VND. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 các cổ đông Công ty đã góp đủ vốn.

| | 30/06/2023 | | | 01/01/2023 | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| | Cổ phiếu | VND | Tỷ lệ | Cổ phiếu | VND | Tỷ lệ |
| Trương Anh Tuấn | 16.350.240 | 163.502.400.000 | 3,43% | 16.350.240 | 163.502.400.000 | 3,43% |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân | 3.078.328 | 30.783.280.000 | 0,65% | 3.078.328 | 181.898.400.000 | 0,65% |
| Nguyễn Thị Diệu Phương | 6 | 60.000 | 0,00% | 18.189.840 | 30.783.280.000 | 3,82% |
| Cổ đông khác | 457.171.426 | 4.571.714.260.000 | 95,92% | 438.981.592 | 4.389.815.920.000 | 92,10% |
| | 476.600.000 | 4.766.000.000.000 | 100% | 476.600.000 | 4.766.000.000.000 | 100% |

5.22.3 Cổ phiếu

| | 30/06/2023 | 01/01/2023 |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 476.600.000 | 476.600.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 476.600.000 | 476.600.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 476.600.000 | 476.600.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | (726) | (726) |
| - Cổ phiếu phổ thông | (726) | (726) |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 476.599.274 | 476.599.274 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 476.599.274 | 476.599.274 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

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

5.22.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2023 như sau:

| | VND |
|---------------------------------|--------------------|
| Trích quỹ đầu tư phát triển | 56.424.680 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | 131.657.585 |
| | 188.082.265 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|---|--|--|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu bán bất động sản | 119.304.767.850 | 237.205.060.663 |
| Doanh thu hoạt động xây dựng | 25.516.095.972 | - |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 1.861.393.064 | 1.454.893.464 |
| | 146.682.256.886 | 238.659.954.127 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Hàng bán bị trả lại | (1.534.754.040) | (28.638.556.675) |
| | (1.534.754.040) | (28.638.556.675) |
| Doanh thu thuần | 145.147.502.846 | 210.021.397.452 |

Trong đó doanh thu với bên liên quan:

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|--|--|--|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria | - | 58.153.260.000 |
| | - | 58.153.260.000 |

6.2 Giá vốn hàng bán

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|---------------------------------|--|--|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 92.250.995.638 | 165.682.979.849 |
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 25.395.158.540 | - |
| | 117.646.154.178 | 165.682.979.849 |

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|---------------------------|--|--|
| Lãi chuyển nhượng cổ phần | - | 14.341.017.706 |
| Lãi cho vay | 476.326.432 | 3.139.636.616 |
| Lãi bán hàng trả chậm | 813.197.408 | 2.059.643.368 |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 11.110.182 | 13.116.052 |
| Doanh thu tài chính khác | - | 1.563.011 |
| | 1.300.634.022 | 19.554.976.753 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|------------------------|--|--|
| Chi phí lãi vay | 854.426.914 | 15.417.598.820 |
| Chi phí tài chính khác | 109.240.350 | 692.886.439 |
| | 963.667.264 | 16.110.485.259 |

6.5 Chi phí bán hàng

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|--|--|--|
| Chi phí nhân viên bán hàng | 977.062.025 | 1.667.547.859 |
| Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án | 407.955.965 | 8.479.942.503 |
| Chi phí bán hàng khác | 2.571.478.466 | 2.739.441.468 |
| | 3.956.496.456 | 12.886.931.830 |

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|-----------------------------------|--|--|
| Chi phí nhân viên quản lý | 3.613.223.366 | 4.935.450.811 |
| Chi phí thuê văn phòng | 2.866.666.664 | 3.086.666.664 |
| Chi phí hội nghị | 868.568.738 | 2.042.319.452 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 6.909.665.224 | 6.886.401.551 |
| | 14.258.123.992 | 16.950.838.478 |

6.7 Thu nhập khác

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|----------------------------|--|--|
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 2.320.128.822 | 8.750.893.264 |
| Các khoản thu nhập khác | 1.068.601.915 | 707.681.284 |
| | 3.388.730.737 | 9.458.574.548 |

6.8 Chi phí khác

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|--------------------------|--|--|
| Phạt do vi phạm hợp đồng | 5.252.829.891 | 2.883.183.004 |
| Tiền chậm nộp thuế | 4.654.461.741 | 4.302.960.324 |
| Chi phí khác | 247.812.699 | 194.560.146 |
| | 10.155.104.331 | 7.380.703.474 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|--|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN | VND | 2.277.326.381 | 14.905.847.695 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | | - | - |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | VND | 2.277.326.381 | 14.905.847.695 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ | CP | 476.599.274 | 476.599.274 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | VND/CP | <u>5</u> | <u>31</u> |

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

| | | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|----------------------------------|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Chi phí nhân công | | 4.590.288.391 | 6.602.998.670 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | | 333.098.748 | 335.879.748 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | | 109.657.971.535 | 183.422.398.349 |
| Chi phí khác | | 4.412.973.015 | 4.461.139.510 |
| | | <u>118.994.331.689</u> | <u>194.822.416.277</u> |

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

| | | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|---|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | | 45.506.642.978 | - |
| | | <u>45.506.642.978</u> | <u>-</u> |

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

| | | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|--|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | | - | 80.000.000 |
| | | <u>-</u> | <u>80.000.000</u> |

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| | Dưới 1 năm VND | Trên 1 năm VND | Tổng cộng VND |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Ngày 30 tháng 06 năm 2023 | | | |
| Các khoản vay | 57.888.022.978 | 650.000.000 | 58.538.022.978 |
| Phải trả người bán | 151.501.719.603 | - | 151.501.719.603 |
| Chi phí phải trả | 564.554.575.471 | - | 564.554.575.471 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 925.065.785.997 | 205.123.211.144 | 1.130.188.997.141 |
| | 1.699.010.104.049 | 205.773.211.144 | 1.904.783.315.193 |
| Ngày 01 tháng 01 năm 2023 | | | |
| Các khoản vay | 12.381.380.000 | 650.000.000 | 13.031.380.000 |
| Phải trả người bán | 134.405.421.515 | - | 134.405.421.515 |
| Chi phí phải trả | 532.602.488.636 | - | 532.602.488.636 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 955.848.994.174 | 206.476.211.144 | 1.162.325.205.318 |
| | 1.635.238.284.325 | 207.126.211.144 | 1.842.364.495.469 |

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 2023:

- Công ty không phát sinh các khoản thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay; và
- Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác.

iv Giá trị hợp lý

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

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Phải thu khách hàng | 1.398.351.794.270 | 1.349.782.621.569 | 1.398.351.794.270 | 1.349.782.621.569 |
| Phải thu khác | 1.765.374.737.505 | 1.758.524.877.127 | 1.765.374.737.505 | 1.758.524.877.127 |
| Các khoản cho vay | 329.720.931.957 | 313.325.539.220 | 329.720.931.957 | 313.325.539.220 |
| Đầu tư dài hạn | 1.080.000.000 | 1.080.000.000 | 1.080.000.000 | 1.080.000.000 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 27.937.833.558 | 32.447.898.686 | 27.937.833.558 | 32.447.898.686 |
| | 3.522.465.297.290 | 3.455.160.936.602 | 3.522.465.297.290 | 3.455.160.936.602 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Vay và nợ | 58.538.022.978 | 13.031.380.000 | 58.538.022.978 | 13.031.380.000 |
| Phải trả người bán | 151.501.719.603 | 134.405.421.515 | 151.501.719.603 | 134.405.421.515 |
| Chi phí phải trả | 564.554.575.471 | 532.602.488.636 | 564.554.575.471 | 532.602.488.636 |
| Các khoản phải trả khác | 1.130.188.997.141 | 1.162.325.205.318 | 1.130.188.997.141 | 1.162.325.205.318 |
| | 1.904.783.315.193 | 1.842.364.495.469 | 1.904.783.315.193 | 1.842.364.495.469 |

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 và ngày 30 tháng 06 năm 2023, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

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

| Đối tượng | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|----------------------------------|---|---|
| Ông Trương Anh Tuấn | | |
| Mượn tiền | 38.945.000.000 | 41.216.795.400 |
| Trả tiền mượn | 40.298.00.000 | 1.046.790.869.457 |
| Chuyển nhượng cổ phần | - | 819.003.863.029 |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | | |
| Mượn tiền | 45.506.642.978 | - |
| Trả tiền mượn | 45.506.642.978 | 1.312.610.246 |
| Thuê văn phòng | 2.580.000.000 | 3.060.000.000 |
| Chuyển nhượng cổ phần | - | 1.200.000.000 |

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, 5.3, 5.4, 5.5, 5.15, 5.16 và 5.19.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| Đối tượng | Chức danh | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|------------------------|----------------------|---|---|
| Ông Nguyễn Thanh Phong | Tổng Giám đốc | 386.103.030 | 420.000.000 |
| Ông Nguyễn Long Triều | Phó Tổng Giám đốc | - | 60.000.000 |
| Bà Yu Trần Đan Phượng | Trưởng ban kiểm soát | 60.000.000 | 60.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

| Công ty liên quan | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|--|---|---|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria | | |
| Chi phí thi công | 41.026.557.549 | - |
| Doanh thu bán Bất động sản | - | 58.153.260.000 |
| Cho mượn tiền | 500.000.000 | 1.537.955.160 |
| Thu lại tiền cho mượn | 1.034.023.946 | 4.071.250.000 |
| Chi hộ | 12.022.000 | 68.515.500 |
| Phí quản lý vận hành | - | 213.589.523 |
| Chi phí quảng cáo tiếp thị | 111.840.909 | - |
| Chi phí môi giới | 341.754.857 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân | | |
| Cho mượn tiền | 46.585.042 | 486.708.611 |
| Thu lại tiền cho mượn | 303.618.259 | - |
| Thuê xe | - | 103.636.364 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương | | |
| Cho mượn tiền | 80.000.000 | 271.849.447 |
| Thu lại tiền cho mượn | 2.000.000.000 | - |
| Mượn tiền | - | 84.284.055 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh | | |
| Mượn tiền | 31.281.142 | - |
| Cho mượn tiền | - | 4.799.794.498 |
| Thu lại tiền cho mượn | 325.000.000 | 11.114.116.206 |
| Chi phí thi công | 4.555.318.773 | 21.902.723.011 |
| Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân | | |
| Cho mượn tiền | 24.728.946.290 | 83.439.167.766 |
| Thu lại tiền cho mượn | 4.656.794.766 | 18.819.856.221 |
| Lãi cho vay | 476.054.795 | 3.045.000.000 |
| Chi phí môi giới | - | 5.894.235.530 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông | | |
| Phải trả khác – chi hộ | - | 1.234.900.000 |
| Mượn tiền | 405.924.738 | 1.740.000.000 |
| Trả tiền mượn | - | 348.522.000 |
| Chi phí thi công | - | 3.526.127.333 |
| Chuyển nhượng cổ phần | - | 102.780.347.980 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ | | |
| Mượn tiền | 100.000.000 | 1.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận | | |
| Mượn tiền | 1.500.000.000 | - |
| Trả tiền mượn | 400.000.000 | - |
| Chi phí thi công | - | 5.772.612.642 |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân | | |
| Chi phí dịch vụ pháp lý | - | 472.727.273 |
| Thanh toán phí dịch vụ | 8.500.000 | 247.200.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân | | |
| Cho mượn tiền | 187.917.136 | - |
| Trả tiền mượn | - | 997.772.842 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| Công ty liên quan | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc | | |
| Cho mượn tiền | - | 141.636.774 |
| Chi phí thi công | - | 8.013.759.640 |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc – Chi nhánh Cần Thơ | | |
| Chi phí thi công | - | 106.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận | | |
| Mượn tiền | 200.000.000 | - |
| Phải trả khác – chi hộ | 150.000.000 | - |
| Chuyển nhượng cổ phần | - | 1.648.884.757.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân | | |
| Cho mượn tiền | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG | | |
| Cho mượn tiền | - | 32.444.148 |
| Chi phí dịch vụ | - | 399.212.093 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng | | |
| Trả tiền mượn | - | 725.160.369 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land | | |
| Mượn tiền | 20.000.000 | 455.000.000 |
| Chi phí môi giới | 94.308.896 | - |
| Trả tiền mượn | 100.000.000 | - |
| Công ty TNHH Tập đoàn Victoria Land | | |
| Chi phí môi giới | - | 436.632.781 |
| Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á | | |
| Mượn tiền | 500.000.000 | - |
| Chuyển nhượng cổ phần | - | 1.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh | | |
| Cho mượn tiền | - | 19.800.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo | | |
| Cho mượn tiền | 240.700.000 | 1.180.518.444 |
| Thu lại tiền cho mượn | 53.166.212 | 1.483.281.008 |
| Trả tiền mượn | - | 2.189.791.627 |
| Chi phí thi công | - | 2.666.858.103 |
| Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang | | |
| Cho mượn tiền | 4.990.000 | - |
| Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service | | |
| Chi phí môi giới | 69.656.311 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Simon | | |
| Chuyển nhượng cổ phần | - | 360.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân | | |
| Cho mượn tiền | 4.000.000 | - |

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.13, 5.15, 5.16, 5.19 và 5.20.

9.2 Thông tin về bộ phận

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

Chúng tôi không trình bày báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng 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.

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

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

NGUYỄN THỊ LIỆU
Người lập

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

Số 57/CV-HQC/2023

TP.HCM, ngày 25 tháng 08 năm 2023

Kính gửi: - Ủy Ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM
- Công Ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC, Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân (MCK: HQC) (sau đây gọi tắt là Công ty Hoàng Quân) xin thuyết minh thêm về ý kiến nhấn mạnh "Nhu cầu nêu tại mục 5.17 của Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, trong kỳ Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất." của kiểm toán tại báo cáo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 đã soát xét như sau:

Việc Công ty thực hiện phát hành hóa đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hóa đơn cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh trong thời gian chờ giải quyết số thuế còn tồn đọng là do Công ty Hoàng Quân đang thực hiện các thủ tục để cản trở các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ Ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bố trí tiếp.

Cụ thể, Công ty đề nghị cản trở khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án Khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m² đất tại dự án để Ủy ban nhân dân Quận 8 bố trí tái định cư. Đồng thời, Công ty cũng đã có Công văn gửi Tổng cục thuế, Cục thuế TP. Hồ Chí Minh để xin cản trở tiền sử dụng đất, tiền tái định cư nêu trên, tiền thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ vào tiền nợ thuế với số tiền được hoàn ước tính khoản 100 tỷ VND. Tuy nhiên, cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 này, Công ty vẫn chưa được các Cơ quan Nhà nước có liên quan giải quyết hoàn trả lại tiền, cản trở tiền nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước.

Công ty Hoàng Quân đã và đang tiếp tục tích cực làm việc với các Cơ quan Nhà nước có liên quan để thực hiện cản trở để hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

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.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT, VP HĐQT

CTCP TV - TM - DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Thanh Phong

Xác nhận của Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam

Phó Tổng Giám Đốc



Trương Đức Nha

Số: 58 /2023/CV-HQC
V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với
cùng kỳ năm trước

TP.HCM, ngày 25 tháng 08 năm 2023

Kính gửi: - Ủy Ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM

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:

Tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2023 là 2.277.326.381 đồng, lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2022 là 14.905.847.695 đồng, tương ứng giảm 555% so với 6 tháng đầu năm 2022

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2023 giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng tình hình kinh tế của cả nước nói chung và Công ty Hoàng Quân nói riêng cũng gặp không ít khó khăn, thách thức trong hoạt động kinh doanh dẫn đến doanh thu bán hàng không đạt như kỳ vọng. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng có những giải pháp phù hợp với tình hình thực tế như ứng phó như tiết kiệm chi phí, nhằm đảm bảo công ty vẫn có lợi nhuận trong tình hình khó khăn như hiện nay.

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.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP HĐQT;
- Lưu VT,

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THANH PHONG