

Số: 19/2024/CV-HQC  
No.: 19 /2024/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024  
Ho Chi Minh City, day 29 month 01 year 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở  
Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh  
**To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc  
Hoàng Quân / Hoang Quan Consulting – Trading – Service – Real Estate Corporation

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: HQC

- Địa chỉ/Address: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM / 15 Nguyen Luong  
Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, HCMC

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 028-5411 7348

- E-mail: qhndt@hoangquan.com.vn

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

Ngày 29/01/2024, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (HQC)  
công bố Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận  
so với cùng kỳ năm trước.

On January 29<sup>th</sup> 2024, Hoang Quan Consulting - Trading - Services Real Estate Corporation  
(HQC) announced the Consolidated Financial Statement for the forth quarter of 2023 and  
Dispatch explaining the difference in profit Compared to the same period last year.

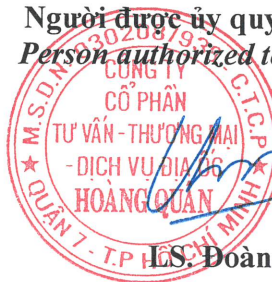
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/01/2024 tại  
đường dẫn <http://hoangquan.com.vn/> This information was published on the company's website  
on 29/01/2024, as in the link [http://hoangquan.com.vn.](http://hoangquan.com.vn/)

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

**Tài liệu đính kèm/Attached  
documents:**

Tài liệu liên quan đến nội dung  
thông tin công bố/ Documents  
on disclosed information.

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



**LS. Đoàn Văn Chính**

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

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

**MST: 0302087938**



**TỔNG HỢP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**QUÝ 4 NĂM 2023**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3,584,825,156,427</b>	<b>3,523,512,375,551</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>28,330,682,256</b>	<b>32,447,898,686</b>
Tiền	111		28,330,682,256	32,447,898,686
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>2,952,548,571,222</b>	<b>2,904,496,186,297</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1,413,153,294,676	1,349,782,621,569
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	726,731,945,122	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	400,019,673,227	319,322,438,147
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	449,537,582,102	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
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.8	<b>590,590,682,923</b>	<b>571,030,924,232</b>
Hàng tồn kho	141		590,590,682,923	571,030,924,232
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13,355,220,026</b>	<b>15,537,366,336</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	190,361,783	176,055,286
Thuế GTGT được khấu trừ	152		11,440,212,887	13,636,665,694
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.17	1,724,645,356	1,724,645,356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3,714,838,746,696</b>	<b>3,713,347,393,462</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1,340,357,304,441</b>	<b>1,337,984,387,305</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4.2	4,836,993,401	2,794,076,265
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1,335,520,311,040	1,335,190,311,040
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2,589,246,551</b>	<b>3,255,444,047</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	2,170,266,276	2,706,667,776
Nguyên giá	222		21,350,136,237	21,350,136,237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19,179,869,961)	(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	418,980,275	548,776,271
Nguyên giá	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,049,482,725)	(919,686,729)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	5.12	<b>1,012,111,919</b>	<b>1,012,111,919</b>
Chi phí mua sắm TSCĐ	241		851,851,852	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		160,260,067	1,012,111,919
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.13	<b>2,369,080,000,000</b>	<b>2,369,080,000,000</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2,368,000,000,000	2,368,000,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,800,083,785</b>	<b>2,015,450,191</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	193,312,206	408,678,612
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	1,606,771,579	1,606,771,579
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7,299,663,903,123</b>	<b>7,236,859,769,013</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2,935,270,010,269</b>	<b>2,877,472,259,889</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2,616,149,614,518</b>	<b>2,670,346,048,745</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15.1	222,655,437,275	134,405,421,515
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	678,840,775,332	795,791,673,490
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	219,007,239,798	215,915,874,729
Phải trả người lao động	314		4,921,639,269	6,469,891,534
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	596,375,483,095	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	830,655,838,685	970,030,565,435
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20.1	60,888,022,978	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		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>319,120,395,751</b>	<b>207,126,211,144</b>
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	318,470,395,751	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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4,364,393,892,854</b>	<b>4,359,387,509,124</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>4,364,393,892,854</b>	<b>4,359,387,509,124</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		4,766,000,000,000	4,766,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4,766,000,000,000	4,766,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418		6,545,415,532	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		54,059,479,214	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		5,062,808,410	18,808,226,534
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>500</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7,299,663,903,123</b>	<b>7,236,859,769,013</b>

  
**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
 Kế toán trưởng

  
**NGUYỄN THANH PHONG**  
 Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 4 năm 2023

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	6.1	<b>69,850,167,041</b>	<b>70,224,845,863</b>	<b>338,215,176,379</b>	<b>333,181,449,798</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5,923,439,072	35,046,241,688	45,401,540,113	57,254,550,790
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>		<b>63,926,727,969</b>	<b>35,178,604,175</b>	<b>292,813,636,266</b>	<b>275,926,899,008</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	6.2	<b>50,370,597,758</b>	<b>14,104,640,285</b>	<b>242,788,246,856</b>	<b>200,530,258,121</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>13,556,130,211</b>	<b>21,073,963,890</b>	<b>50,025,389,410</b>	<b>75,396,640,887</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	781,497,360	922,561,267	3,176,994,872	21,108,057,984
Chi phí tài chính	22	6.4	1,937,328,581	456,177,270	4,776,425,813	16,990,676,223
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		1,885,959,051	396,431,843	4,570,261,501	16,203,150,006
Chi phí bán hàng	24	6.5	691,651,689	4,190,006,469	5,434,209,833	21,134,057,188
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	6,849,746,426	11,732,134,292	28,014,540,327	35,288,754,898
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>4,858,900,875</b>	<b>5,618,207,126</b>	<b>14,977,208,309</b>	<b>23,091,210,562</b>
Thu nhập khác	31	6.7	2,510,186,223	3,239,838,592	9,263,794,633	16,744,303,196
Chi phí khác	32	6.8	5,427,866,287	4,743,798,300	17,904,923,529	13,293,694,602
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(2,917,680,064)</b>	<b>(1,503,959,708)</b>	<b>(8,641,128,896)</b>	<b>3,450,608,594</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1,941,220,811</b>	<b>4,114,247,418</b>	<b>6,336,079,413</b>	<b>26,541,819,156</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		357,215,801	1,991,273,242	1,273,271,003	7,733,592,622
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			-	-	
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>1,584,005,010</b>	<b>2,122,974,176</b>	<b>5,062,808,410</b>	<b>18,808,226,534</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng giám đốc  
Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LƯU KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1.	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>6,336,079,413</b>	<b>26,541,819,156</b>
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		666,197,496	668,978,496
-	Các khoản dự phòng	03		-	2,685,393,898
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10,240,559,837)	(17,998,692,186)
-	Chi phí lãi vay	06		4,570,261,501	16,203,150,006
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>1,331,978,573</b>	<b>28,100,649,370</b>
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		45,748,759,871	(21,730,834,078)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(19,559,758,691)	9,032,841,976
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3,464,868,125	3,640,994,961
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		201,059,909	(537,927,233)
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(4,570,261,501)	(9,591,012,500)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		6,013,012,370	(617,857,651)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16			
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>32,629,658,656</b>	<b>8,296,854,845</b>
<b>II.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(851,851,852)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(112,458,156,035)	(157,779,248,508)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27,204,637,971	151,640,777,724
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26			1,200,000,000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			167,811,466
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(85,253,518,064)</b>	<b>(5,622,511,170)</b>



	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LƯU KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
				<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31				
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	48,506,642,978	650,000,000	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	-	(730,000,000)	
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>48,506,642,978</b>	<b>(80,000,000)</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(4,117,216,430)</b>	<b>2,594,343,675</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>32,447,898,686</b>	<b>29,853,555,011</b>	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>28,330,682,256</b>	<b>32,447,898,686</b>	



**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

79  
TY  
: AN  
ON  
ĐI A  
QU  
5 C

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 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	55C đường Cây Keo, Khu phố 1, Phường Tam Phú, Thành

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tên đơn vị	Địa chỉ
vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	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	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 Buôn Ma Thuột, 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 quý 4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

## **1.7 Nhân viên**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty là 70 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.

## **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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 trị 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:



**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:

<b>Loại tài sản</b>	<b>Thời gian</b>
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***

979  
TY  
HÂN  
ƯỚ  
ĐI  
QU  
HỒ



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 tặng 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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

<b>Công ty / đối tượng</b>	<b>Quan hệ</b>
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 Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Việt Kiên 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 Bào	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
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	21.472.197.417	21.687.364.851
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND	6.858.484.839	10.760.533.835
	<b>28.330.682.256</b>	<b>32.447.898.686</b>

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	195.035.267.517	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	95.811.480.000	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
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	-	15.820.221.230
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Các khách hàng khác	573.173.247.058	372.315.735.598
	<b>1.413.153.294.676</b>	<b>1.349.782.621.569</b>

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Trả trước người bán bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	403.117.882.213	393.161.950.333
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	142.275.194.369	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	-	76.256.324.302
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Đô thị Tây Ninh	57.832.297.568	57.832.297.568
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	-	42.301.814.900
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	25.078.696.159	24.968.696.159
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	5.700.901.045	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
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Bình Minh	2.526.503.353	3.522.279.353
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	1.179.101.882	359.181.005
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	581.345.185	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
<b>Trả trước người bán khác</b>		
Các nhà cung cấp khác	82.973.696.132	79.090.748.622
	<b>726.731.945.122</b>	<b>830.776.651.439</b>

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn**

**5.4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Các bên liên quan - mượn tiền</b>		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	169.262.920.671	107.303.506.541
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	40.195.261.709	39.863.959.949
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	32.948.629.535	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	10.230.624.937	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	5.480.865.909	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	1.738.490.937	817.074.362
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	24.839.000.000	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
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	3.001.060.051
<b>Các tổ chức và cá nhân khác - mượn tiền</b>		
Các tổ chức và cá nhân khác	25.614.467.347	22.621.761.562
	<b>400.019.673.227</b>	<b>319.322.438.147</b>

**5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Các bên liên quan - mượn tiền</b>		
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)	3.240.064.000	890.064.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land (c)	203.000.000	198.000.000
<b>Các tổ chức khác</b>	-	500.000.000
	<b>4.836.993.401</b>	<b>2.794.076.265</b>

- (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 và hợp đồng ngày 14/09/2023 thời hạn cho mượn 36 từ ngày 14/09/2023 đến 13/09/2026.
- (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.

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – chuyển nhượng đầu tư dự án	13.409.315.193	-	13.326.975.467	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương – đền bù quyền sử dụng đất	84.345.410.450	-	84.345.410.450	-
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	4.449.863.015	-	3.489.863.014	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng	288.084.553	-	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	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>				
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	15.554.550.348	(2.320.341.408)	17.007.632.613	(2.320.341.408)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	16.289.616.779	(509.944.310)	7.392.435.468	(509.944.310)
	<b>449.537.582.102</b>	<b>(2.830.285.718)</b>	<b>441.508.399.047</b>	<b>(2.830.285.718)</b>

**5.5.2 Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu các bên liên quan</b>				
- 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	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>				
Quý 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	10.219.646.040	-	9.889.646.040	-
	<b>1.335.520.311.040</b>	-	<b>1.335.190.311.040</b>	-



**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

- (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**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên</b>				
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	-
	<b>37.602.043.898</b>	<b>-</b>	<b>37.602.043.898</b>	<b>-</b>

**5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý**

	31/12/2023		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)
	<b>708.119.993</b>	<b>(708.119.993)</b>	<b>708.119.993</b>	<b>(708.119.993)</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	418.729.981.547	-	399.170.222.856	-
Hàng hoá bất động sản	171.860.701.376	-	171.860.701.376	-
	<b>590.590.682.923</b>	<b>-</b>	<b>571.030.924.232</b>	<b>-</b>

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 31/12/2023 như sau:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>				
Dự án Gia Hòa	7.349.021.550	-	7.349.021.550	-

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
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)	7.063.859.745	-	1.648.571.356	-
Khu nhà ở Phường Phú Lợi, Quận 7 – Hai Thành	1.694.105.407	-	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	13.150.313.973	-	12.963.005.973	-
Chung cư Hoàng Quân Plaza	144.236.595.067	-	144.850.148.430	-
Dự án Bình Trưng Đông	48.639.243.771	-	51.421.256.428	-
Dự án khu đô thị Bình Minh – Vĩnh Long	3.329.208.871	-	3.097.085.455	-
Dự án TTTM & CC cao tầng Hóc Môn	40.613.653.546	-	50.420.679.956	-
Dự án Trường Đại học Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.710.027.186	-	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 Hưng	23.550.687.211	-	22.903.054.804	-
Dự án Khu Gia Đình 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	1.712.655.650	-	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	6.478.238.384	-	-	-
Dự án NOXH Trà Vinh	47.645.999.268	-	-	-
Tòa nhà Hóc Môn	250.826.817	-	-	-
<b>Hàng hoá bất động sản</b>				
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	-
	<b>590.590.682.923</b>	<b>-</b>	<b>571.030.924.232</b>	<b>-</b>

**5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn**

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Hoa hồng dự án	135.321.892	135.321.892
Công cụ, dụng cụ	18.565.331	4.258.827
Chi phí khác	36.474.560	36.474.567
	<b>190.361.783</b>	<b>176.055.286</b>

**5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	193.312.206	408.678.612
	<b>193.312.206</b>	<b>408.678.612</b>

**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
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2023	3.370.551.063	16.450.666.958	1.528.918.216	21.350.136.237
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>3.370.551.063</b>	<b>16.450.666.958</b>	<b>1.528.918.216</b>	<b>21.350.136.237</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
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	168.527.544	320.052.300	47.821.656	536.401.500
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.727.407.326</b>	<b>15.998.414.847</b>	<b>1.454.047.788</b>	<b>19.179.869.961</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2023	1.811.671.281	772.304.411	122.692.084	2.706.667.776
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.643.143.737</b>	<b>452.252.111</b>	<b>74.870.428</b>	<b>2.170.266.276</b>

**5.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phản mềm kế toán
	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2023	1.468.463.000
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.468.463.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2023	919.686.729
Khấu hao trong kỳ	129.795.996
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.049.482.725</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2023	548.776.271
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>418.980.275</b>

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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	31/12/2023
	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
	<b>1.012.111.919</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.012.111.919</b>

**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.

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

	31/12/2023			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
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>2.368.000.000.000</b>	-	<b>2.368.000.000.000</b>	-		
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	-		(*)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>3.188.880.000 (2.108.880.000)</b>		<b>3.188.880.000 (2.108.880.000)</b>			
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	-		(*)
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.371.188.880.000 (2.108.880.000)</b>		<b>2.371.188.880.000 (2.108.880.000)</b>			

(\*) 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.

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tại ngày đầu kỳ	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>(2.108.880.000)</b>	<b>(2.108.880.000)</b>

**5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tại ngày đầu kỳ	1.606.771.579	1.606.771.579
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	-
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>1.606.771.579</b>	<b>1.606.771.579</b>

**5.15 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn**

**5.15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Phải trả các bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	102.407.538.975	102.407.538.975	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	2.019.508.641	2.019.508.641	745.762.127	745.762.127
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	1.065.679.897	1.065.679.897	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	686.640.000	686.640.000	780.640.000	780.640.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	-	528.684.397	528.684.397
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận	4.108.117.903	4.108.117.903	3.668.554.423	3.668.554.423
Cty CP Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Gia Bảo	-	-	50.000.000	50.000.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>				
Các nhà cung cấp khác	41.948.401.881	41.948.401.881	27.693.893.367	27.693.893.367

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

31/12/2023		01/01/2023	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND
<b>222.655.437.275</b>	<b>222.655.437.275</b>	<b>134.405.421.515</b>	<b>134.405.421.515</b>

**5.15.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Các bên liên quan</b>		
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 Vân	774.900.000	774.900.000
Ông Nguyễn Long Triều	-	415.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	12.880.292
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>		
Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Quốc Dân (AMC)	5.009.620.926	12.282.934.971
Bà Đặng Thị Phương Dung	16.009.906.113	16.009.906.113
Các khách hàng khác	381.300.650.372	490.549.854.193
	<b>678.840.775.332</b>	<b>795.791.673.490</b>

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	01/01/2023		Số phát sinh trong kỳ		31/12/2023	
	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	-	(4.789.141.990)	-	69.249.151.283	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.442.777.346	-	1.273.271.003	(1.102.722.601)	71.613.325.748	-
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	-	534.372.558	(1.747.309.171)	9.858.672.000	-
Các loại thuế khác	2.461.055.564	-	-	-	2.461.055.564	-
Các khoản phải nộp khác	56.902.139.933	-	9.264.157.636	(341.262.366)	65.825.035.203	-
	<b>215.915.874.729</b>	<b>(1.724.645.356)</b>	<b>6.282.659.207</b>	<b>(3.191.294.138)</b>	<b>219.007.239.798</b>	<b>(1.724.645.356)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước là 219.007.239.798 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 miễn 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 căn 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 m<sup>2</sup> 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 ngay 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, căn 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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 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:

	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.941.220.811	4.114.247.418
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	657.121.636	5.842.118.793
Thu nhập chịu thuế	<b>2.598.342.447</b>	<b>9.956.366.211</b>
Thu nhập tính thuế:		
- Thu nhập với thuế suất 10%	1.624.526.887	-
- Thu nhập với thuế suất 20%	973.815.560	<b>9.956.366.211</b>
Thuế suất:		
- Thuế suất 10%	10%	10%
- Thuế suất 20%	20%	20%
Thuế TNDN	<b>357.215.801</b>	<b>1.991.273.242</b>
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>357.215.801</b>	<b>1.991.273.242</b>

*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**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Chi phí dự án	482.304.747.847	410.515.600.476
Chi phí lãi vay	105.131.728.880	113.147.881.792
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	<b>596.375.483.095</b>	<b>532.602.488.636</b>

**5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**

**5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác**



**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải trả các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông - tiền mượn	149.272.641.407	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	-	35.691.600.000
- chi hộ	-	-
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
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	6.687.091.815	6.687.091.815
- chi hộ	12.022.000	-
Ông Trương Anh Tuấn – lãi tiền mượn	-	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	1.041.500.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land - tiền mượn	521.000.000	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
<b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - hợp tác kinh doanh	242.256.241.875	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	27.866.513.996	23.545.789.874
Kinh phí công đoàn	1.008.034.080	983.561.180
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	7.723.274.623	13.198.010.081
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	35.220.836.672	29.030.111.408
	<b>830.655.838.685</b>	<b>970.030.565.435</b>

**5.19.2 Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải trả bên liên quan – tiền mượn</b>		
Ông Trương Anh Tuấn	284.660.636.333	174.782.647.134
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	33.764.759.418	31.648.564.010
<b>Phải cá nhân khác</b>		
Ông Phạm Minh Hoàng - đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

318.470.395.751

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**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	45.506.642.978	45.506.642.978	-	-
<b>Vay cá nhân</b>				
Ông Vũ Trọng Đắc	12.381.380.000	12.381.380.000	12.381.380.000	12.381.380.000
Agribank Thành Đô	3.000.000.000	3.000.000.000		
	<b>60.888.022.978</b>	<b>60.888.022.978</b>	<b>12.381.380.000</b>	<b>12.381.380.000</b>

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

	01/01/2023	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền trả nợ vay trong kỳ	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	-	45.506.642.978	-	45.506.642.978
<b>Vay ngắn hạn phải trả khác</b>				
Ông Vũ Trọng Đắc (2)	12.381.380.000	-	-	12.381.380.000
Agribank Thành Đô (3)	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
	<b>12.381.380.000</b>	<b>48.506.642.978</b>	<b>-</b>	<b>60.888.022.978</b>

**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/HĐVMT-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/PLHĐVTCN-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

(3) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Agribank CN Thành Đô theo hợp đồng tín dụng số: 6223-LAV-202300328 ngày 31/10/2023 , giất nhận nợ số: 6223-LDS-202300688 ngày 03/11/2023 chi tiết như sau:

Mục đích vay : Thanh toán tiền mua thép cho công ty Nam Quân  
 Thời hạn vay : 6 tháng (từ ngày 03/11/2023 đến ngày 03/05/2024)

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Lãi suất : 9.5%/năm  
 Tài sản đảm bảo : Thửa đất số 64, tờ bản đồ 190, diện tích 120m2, KDC Phú Lợi, Q.8, TP. HCM

**5.20.2 Vay dài hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn trả cho các cá nhân khác</b>				
Bà Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
	<b>650.000.000</b>	<b>650.000.000</b>	<b>650.000.000</b>	<b>650.000.000</b>

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	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>				
Bà Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	-	-	650.000.000
	<b>650.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>650.000.000</b>

**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**

	31/12/2023	01/01/2023
	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	<b>2.805.178.086</b>	<b>2.748.753.406</b>

**Chi tiết số phát sinh như sau:**

	01/01/2023	Tăng trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.748.753.406	56.424.680	-	2.805.178.086
	<b>2.748.753.406</b>	<b>56.424.680</b>	<b>-</b>	<b>2.805.178.086</b>

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 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	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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)	-
<b>Số dư 30/06/2022</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>(462.203.741.892)</b>	<b>(7.260.000)</b>	<b>6.413.757.947</b>	<b>45.282.374.230</b>	<b>4.355.485.130.285</b>
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
<b>Số dư 31/12/2022</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>(462.203.741.892)</b>	<b>(7.260.000)</b>	<b>6.413.757.947</b>	<b>49.184.753.069</b>	<b>4.359.387.509.124</b>
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	-	-	-	-	5.062.808.410	5.062.808.410
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)	-
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>(462.203.741.892)</b>	<b>(7.260.000)</b>	<b>6.545.415.532</b>	<b>54.059.479.214</b>	<b>4.364.393.892.854</b>

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2023 các cổ đông Công ty đã góp đủ vốn.

	31/12/2023			01/01/2023		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Trương Anh Tuấn	0	0	0%	16.350.240	163.502.400.000	3,43%
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	0	0	0%	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	476.599.994	4.765.999.940.000	100%	438.981.592	4.389.815.920.000	92,10%
	<b>476.600.000</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>476.600.000</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**5.22.3 Cổ phiếu**

	31/12/2023	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.

**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**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán bất động sản	69.589.017.450	68.282.856.418
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	261.149.591	1.941.989.445
	<b>69.850.167.041</b>	<b>70.224.845.863</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(5.923.439.072)	(35.046.241.688)
	<b>(5.923.439.072)</b>	<b>(35.046.241.688)</b>
Trong đó doanh thu với bên liên quan:		
	Quý 04/2023	Quý 04/2022
Công ty CP Đầu Tư Nam Quân	-	3.686.244.030
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.686.244.030</b>

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
<b>6.2 Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn kinh doanh bất động sản	50.370.597.758	14.104.640.285
	<b>50.370.597.758</b>	<b>14.104.640.285</b>
<b>6.3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, cho vay	327.651.619	250.368.556
Lãi bán hàng trả chậm	453.845.741	672.192.711
	<b>781.497.360</b>	<b>922.561.267</b>
<b>6.4 Chi phí hoạt động tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	1.885.959.051	396.431.843
Chi phí tài chính khác	51.369.530	59.745.427
	<b>1.937.328.581</b>	<b>456.177.270</b>
<b>6.5 Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	453.209.029	461.676.306
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.034.166	4.034.166
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.060.980	2.597.200.986
Chi phí bán hàng khác	232.347.514	1.127.095.011
	<b>691.651.689</b>	<b>4.190.006.469</b>
<b>6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Chi phí cho nhân viên	2.269.327.990	2.054.875.519
Chi phí đồ dùng văn phòng	100.237.269	66.316.592
Chi phí khấu hao tài sản cố định	166.549.374	166.549.374
Dự phòng/ (hoàn nhập) phải thu khó đòi	-	2.814.208.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.049.992.239	2.967.195.594
Các chi phí khác	2.263.639.554	3.662.988.586
	<b>6.849.746.426</b>	<b>11.732.134.292</b>
<b>6.7 Thu nhập khác</b>		
	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Thu nhập khác	2.510.186.223	3.239.838.592
	<b>2.510.186.223</b>	<b>3.239.838.592</b>

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**6.8 Chi phí khác**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Chi phí khác	5.427.866.287	4.743.798.300
	<u>5.427.866.287</u>	<u>4.743.798.300</u>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

		Quý 4/2023	Quý 4/2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	1.584.005.010	2.122.974.176
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	<u>1.584.005.010</u>	<u>2.122.974.176</u>
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>3</u>	<u>4</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**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	48.506.642.978	650.000.000
	<u>48.506.642.978</u>	<u>650.000.000</u>

**7.2 Tiền trả nợ gốc vay**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	730.000.000
	<u>-</u>	<u>730.000.000</u>

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**8.1 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.

**8.1.1 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.

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

*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:

<b>Đối tượng</b>	<b>Quý 4/2023</b> VND	<b>Quý 4/2022</b> VND
<b>Ông Trương Anh Tuấn</b>		
Mượn tiền	32.127.000.000	47.997.797.613
Trả tiền mượn	19.850.000.000	24.889.269.863
Chuyển nhượng cổ phần	-	-
<b>Bà Nguyễn Thị Diệu Phương</b>		
Mượn tiền	-	-
Trả tiền mượn	-	-
Chi phí Thuê văn phòng	1.290.000.000	1.290.000.000
Trả tiền thuê văn phòng	463.804.592	700.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	-	-

*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*

<b>Đối tượng</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Quý 4/2023</b> VND	<b>Quý 4/2022</b> VND
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	190.886.525	202.857.143
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	-	30.000.000
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000

*Thu lao Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát*

<b>Đối tượng</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Quý 4/2023</b> VND	<b>Quý 4/2022</b> VND
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	44.267.230	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	31.597.821	-
Ông Trương Thái Sơn	Thành viên HĐQT	11.158.507	-
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	11.158.507	-
Ông Nguyễn Văn Toàn	Thành viên HĐQT	11.158.507	-
Ông Lý Quang Minh	Thành viên HĐQT	11.158.507	-
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	11.158.507	-
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban kiểm soát	38.355.662	-
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên BKS	8.943.509	-
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Thành viên BKS	8.943.509	-
		<b>187.900.266</b>	<b>-</b>

### 8.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

*Giao dịch với các bên liên quan khác*



**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

<b>Công ty liên quan</b>	<b>Quý 4/2023 VND</b>	<b>Quý 4/2022 VND</b>
<b>Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria</b>		
Chi phí thi công	113.486.585.78	33.468.541.881
Doanh thu bán Bất động sản	-	-
Trả mượn tiền	-	-
Thu lại tiền cho mượn	-	2.848.575.946
Thu tiền bán DA Mỹ Tho	634.750.000	980.000.000
Phí quản lý vận hành	-	-
Chi phí quảng cáo tiếp thị	47.000.000	-
Chi phí môi giới	-	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân</b>		
Cho mượn tiền	-	160.000.000
Thu lại tiền cho mượn	-	229.427.558
Chi phí thi công	-	-
Trả tiền Thuê xe	-	124.300.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương</b>		
Cho mượn tiền	37.554.444	-
Thu lại tiền cho mượn	-	-
Mượn tiền	-	100.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh</b>		
Mượn tiền	-	-
Cho mượn tiền	-	1.542.932.420
Thu lại tiền cho mượn	-	1.204.617.198
Chi phí thi công	-	2.946.438.947
<b>Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân</b>		
Trả tiền mượn	52.632.400.000	5.900.000.000
Mượn tiền	25.890.650.930	-
Cho mượn tiền	16.025.464.334	17.162.842.758
Thu lại tiền cho mượn	10.853.000.000	7.062.173.419
Lãi cho vay	241.972.603	241.972.603
Chi phí môi giới	-	948.309.767
Chi phí lãi vay	1.410.281.146	-
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
Phải trả khác – chi hộ	-	-
Mượn tiền	-	16.603.913.500
Trả tiền mượn	85.913.470	235.563.048
Chi phí thi công	-	-
Cho mượn tiền	11.600.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</b>		
Cho mượn tiền	350.000.000	-
Thu lại tiền cho mượn	-	109.936.000
Lãi cho vay	82.339.726	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận</b>		
Mượn tiền	-	-
Trả tiền mượn	-	-
Chi phí thi công	-	1.248.868.182
<b>Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân</b>		
Cho mượn tiền	-	1.192.340.486

**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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Trả tiền mượn	-	363.435.873
<b>Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc</b>		
Cho mượn tiền	-	
Chi phí thi công	-	536.800.000
<b>Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc – Chi nhánh Cần Thơ</b>		
Chi phí thi công	-	
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Trả tiền Mượn	37.191.600.000	
Phải trả khác – chi hộ	-	
Chuyển nhượng cổ phần	-	
<b>Cty CP Cảng Bình Minh</b>		
Chi phí thi công	88.379.972.785	-
<b>Công ty CP ĐT BĐS Hoàng Quân Land</b>		
Cho mượn tiền	14.000.000	-
<b>Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land</b>		
Trả lại tiền mượn	100.000.000	-
Thu lại tiền cho mượn	-	50.000.000
Mượn tiền	-	265.000.000
Chi phí môi giới	-	261.734.855
Trả tiền mượn	-	-
<b>Công ty CP XD Và PT Đô Thị Tây Ninh</b>		
Cho mượn tiền	-	50.000.000
Thu lại tiền cho mượn	-	50.000.000
Chi phí thi công	-	756.847.425
<b>Công ty CP Đầu Tư Thành Phố Vàng</b>		
Cho mượn tiền	-	400.000.000
Thu lại tiền cho mượn	-	400.000.000
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh</b>		
Cho mượn tiền	-	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo</b>		
Cho mượn tiền	15.000.000	497.979.509
Thu lại tiền cho mượn	-	-
Trả tiền mượn	-	-
Chi phí thi công	-	545.019.055
<b>Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang</b>		
Cho mượn tiền	-	-
<b>Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service</b>		
Chi phí vận hành dự án Hóc Môn	275.909.499	-
Chi phí thi công	-	220.663.640
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Simon</b>		
Cho mượn tiền	-	-
<b>Công ty CP Đầu Tư Và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương</b>		
Phí thẩm định giá	-	21.250.000

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.

## 8.2 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.

## 8.3 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 HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

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

Địa chỉ: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh

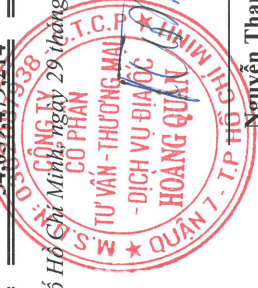
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

**Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,384,671,515	(7,260,000)	30,418,078,581	4,340,591,748,204
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	18,808,226,534	18,808,226,534
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(12,465,614)	(12,465,614)
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	29,086,432	-	(29,086,432)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>4,766,000,000,000</b>	<b>(462,203,741,892)</b>	<b>-</b>	<b>6,413,757,947</b>	<b>(7,260,000)</b>	<b>49,184,753,069</b>	<b>4,359,387,509,124</b>
Số dư đầu năm nay	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,413,757,947	(7,260,000)	49,184,753,069	4,359,387,509,124
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(188,082,265)	(188,082,265)
Tăng vốn từ hoán đổi cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	5,062,808,410	5,062,808,410
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	131,657,585	-	-	131,657,585
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>4,766,000,000,000</b>	<b>(462,203,741,892)</b>	<b>-</b>	<b>6,545,415,532</b>	<b>(7,260,000)</b>	<b>54,059,479,214</b>	<b>4,364,393,892,854</b>

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024



*(Handwritten signature)*

Nguyễn Hồng Phương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Phong  
Tổng Giám đốc



**Công ty CP Tư vấn – Thương mại - Dịch vụ**  
**Địa ốc Hoàng Quân**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ..20.../2024/CV-HQC

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024

V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với  
cùng kỳ năm trước

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

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 11 Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015, 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 quý 4 năm 2023 của Công ty Hoàng Quân lợi nhuận quý 4 năm 2023 là 1.584.005.010 đồng, trong khi đó lợi nhuận quý 4 năm 2022 là 2.122.974.176 đồng. Như vậy, lợi nhuận quý 4 năm 2023 giảm 25% so với quý 4 năm 2022.

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp quý 4 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,



**NGUYỄN THANH PHONG**