

CONG TY CO PHAN TV-TM-DV ĐỊA ỐC  
HOÀNG QUÂN  
HOANG QUAN CONSULTING – TRADING  
– SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

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

Số: 84/2024/CV-HQC  
No.: 84/2024/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024  
Ho Chi Minh City, day 29 month 03 year 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ỦY  
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ  
GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

DISCLOSURE OF INFORMATION  
ON THE STATE SECURITIES  
COMMISSION  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.  
To: - The State Securities Commission;  
- Hochiminh Stock Exchange.

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

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

- Địa chỉ/Address: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân 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:

Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023 đã kiểm toán; Công văn giải trình ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán; Công văn giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh so với cùng kỳ.

Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Audited Consolidated Financial Statement of 2023; The explanation for the auditor's emphasis of matter; The explanation for the difference in business results compared to the period.

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

- Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023 đã kiểm toán/ The Audited Consolidated Financial Statement of 2023.
- Công văn giải trình ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán/ The explanation for the auditor's,
- Công văn giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh/ The explanation for the difference in business results compared to the same period.

Đại diện tổ chức/ Organization representative

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



LS. Đoàn Văn Chính

Số: 86 /2024/CV-HQC

TP.HCM, ngày 29 tháng 03 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**

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

Tại Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 là 5.158.051.909 đồng, lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 là 18.808.226.534 đồng, Như vậy, lợi nhuận năm 2023 giảm 265% so với năm 2022.

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

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- VP HĐQT;
- Lưu VT,

**Tổng Giám Đốc**



**NGUYỄN THANH PHONG**

Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International



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

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 – 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 – 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 – 50

5-C  
TY  
AN  
NAM  
136  
NG M  
A ỐC  
AN  
CHI

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của mình cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 1. Thông tin chung

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

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

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 476.600.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 4.766.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08/09/2023
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27/06/2023

#### Đại diện theo pháp luật

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

Ông Trương Anh Tuấn là người đại diện trước pháp luật của Công ty đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thanh Phong – Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 04/2023/UQ-HQC ngày 20 tháng 04 năm 2023.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

### **4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

### **5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### **6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

### **7. Công bố các báo cáo tài chính**

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Ông NGUYỄN THANH PHONG**

Tổng giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024



Số: 163/2024/BCKT-HCM.00321

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại mục 5.17 của Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hoá đơn cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian còn chờ giải quyết số thuế còn tồn đọng.



**TRƯƠNG ĐẶC NHA**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**NGUYỄN THỊ THANH MINH**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0068-2023-009-1

995.  
CÔNG TY  
KIỂM TOÁN  
AFC VIỆT NAM  
Số 03/

08/  
NG T  
PH  
HƯC  
U Đ  
G Q  
HỒ

**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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023 VND</b>	<b>01/01/2023 VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.584.596.693.355</b>	<b>3.523.512.375.551</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>28.130.342.211</b>	<b>32.447.898.686</b>
Tiền	111		28.130.342.211	32.447.898.686
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</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 ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.952.300.448.422</b>	<b>2.904.496.186.297</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1.412.896.828.029	1.349.782.621.569
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	726.731.788.969	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	400.959.759.958	319.322.438.147
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	448.597.495.371	441.508.399.047
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(37.593.543.898)	(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>590.810.682.696</b>	<b>571.030.924.232</b>
Hàng tồn kho	141		590.810.682.696	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 khác phải thu Nhà nước	153	5.17	1.724.645.356	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023 VND</b>	<b>01/01/2023 VND</b>
<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 các 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>		<b>1.012.111.919</b>	<b>1.012.111.919</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	1.012.111.919	1.012.111.919
<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 doanh, liên kết	252		2.368.000.000.000	2.368.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<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
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.299.435.440.051</b>	<b>7.236.859.769.013</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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.934.946.303.698</b>	<b>2.877.472.259.889</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.618.605.907.947</b>	<b>2.670.346.048.745</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	224.785.281.122	134.405.421.515
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	678.793.849.394	795.791.673.490
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	218.730.615.318	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	61.538.022.978	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>316.340.395.751</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	316.340.395.751	206.476.211.144
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20.2	-	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**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.364.489.136.353</b>	<b>4.359.387.509.124</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.22	<b>4.364.489.136.353</b>	<b>4.359.387.509.124</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		4.766.000.000.000	4.766.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		4.766.000.000.000	4.766.000.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462.203.741.892)	(462.203.741.892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.545.415.532	6.413.757.947
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.154.722.713	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		5.158.051.909	18.808.226.534
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.299.435.440.051</b>	<b>7.236.859.769.013</b>

**NGUYỄN THỊ LIỆU**  
Người lập biểu

**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		322.609.440.195	333.181.449.798
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		30.052.270.576	57.254.550.790
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	292.557.169.619	275.926.899.008
Giá vốn hàng bán	11	6.2	240.764.219.682	200.530.258.121
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>51.792.949.937</b>	<b>75.396.640.887</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.177.226.827	21.108.057.984
Chi phí tài chính	22	6.4	4.776.425.813	16.990.676.223
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		4.570.261.501	16.203.150.006
Chi phí bán hàng	25	6.5	5.748.867.605	21.134.057.188
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	29.695.981.956	35.288.754.898
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>14.748.901.390</b>	<b>23.091.210.562</b>
Thu nhập khác	31	6.7	9.310.720.571	16.744.303.196
Chi phí khác	32	6.8	17.904.923.529	13.293.694.602
<b>Lợi nhuận/ (lỗ) khác</b>	<b>40</b>		<b>(8.594.202.958)</b>	<b>3.450.608.594</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>6.154.698.432</b>	<b>26.541.819.156</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.17	996.646.523	7.733.592.622
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>5.158.051.909</b>	<b>18.808.226.534</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	6.9	<b>11</b>	<b>39</b>

**NGUYỄN THỊ LIỆU**  
Người lập biểu

**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	6.154.698.432	26.541.819.156
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	666.197.496	668.978.496
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	03	(8.500.000)	2.685.393.898
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.061.496.585)	(17.998.692.186)
Chi phí lãi vay	06	4.570.261.501	16.203.150.006
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>10.321.160.844</b>	<b>28.100.649.370</b>
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(30.777.807.676)	(21.730.834.078)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(19.779.758.464)	9.032.841.976
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	13.633.205.141	3.640.994.961
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	201.059.909	(537.927.233)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(9.186.414.413)	(9.591.012.500)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.102.722.601)	(617.857.651)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(36.691.277.260)</b>	<b>8.296.854.845</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(851.851.852)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(28.417.418.778)	(157.779.248.508)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	11.223.000.000	151.640.777.724
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.200.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.061.496.585	167.811.466
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(16.132.922.193)</b>	<b>(5.622.511.170)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	48.506.642.978	650.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(730.000.000)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
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>(4.317.556.475)</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>28.130.342.211</b>	<b>32.447.898.686</b>

**NGUYỄN THỊ LIỄU**  
Người lập biểu

**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 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**  
Cho năm tài chính kết thúc 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 đính kèm.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

**1.3 Ngành nghề kinh doanh**

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

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5 Cấu trúc của Công ty**

**Các công ty liên doanh, liên kết**

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

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

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



**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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tên đơn vị	Địa chỉ
- 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**

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm 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.

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

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

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

#### **Các khoản cho vay**

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

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

##### ***Công ty liên doanh***

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

##### ***Công ty liên kết***

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

#### **4.4 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

#### **4.5 Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### **4.6 Chi phí trả trước**

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

##### **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 năm được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên hợp đồng lao động.

#### **4.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

*Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

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

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

#### **4.14 Vốn chủ sở hữu**

##### **Vốn góp của chủ sở hữu**

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

##### **Thặng dư vốn cổ phần**

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

##### **Cổ phiếu quỹ**

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

#### **4.15 Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

#### **4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

##### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

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

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

##### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

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

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

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

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

#### **Tiền lãi**

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

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

#### **4.17 Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

##### **Thuế thu nhập hiện hành**

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

##### **Thuế thu nhập hoãn lại**

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



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

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

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

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

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

#### **4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

#### **4.20 Báo cáo theo bộ phận**

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

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

#### **4.21 Công cụ tài chính**

##### **Tài sản tài chính**

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

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

##### **Nợ phải trả tài chính**

**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**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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.

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 Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	Công ty có liên quan (đến ngày 01/01/2023)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

	<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	6.658.144.794	10.760.533.835
	<b>28.130.342.211</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**  
 Cho năm tài chính kết thúc 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 – dự án bất động sản</b>		
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria	279.032.603.608	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	112.401.480.000	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	10.243.988.433	24.543.728.433
Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân	10.287.172.727	10.287.172.727
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Bình Thuận	5.186.877.963	5.186.877.963
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng 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 và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Bà Phan Thị Kiều Oanh	47.473.655	47.473.655
Ông Nguyễn Long Triều	-	15.820.221.230
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Các khách hàng khác	462.037.982.232	372.268.261.943
	<b>1.412.896.828.029</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>		
<b>– chi phí thiết kế, thi công công trình</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	142.325.194.369	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 Phát triển Đô thị Tây Ninh	57.832.297.568	57.832.297.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	25.078.696.159	24.968.696.159
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	6.730.867.181	5.131.547.216
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc – Chi nhánh Cần Thơ	-	94.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	5.525.716.153	5.451.087.733
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 Đồng Dương Land	1.179.101.882	359.181.005
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.567.943.442	1.508.943.442
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất Động Sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	581.345.185	378.142.436
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đồng Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	59.780.000	59.780.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh Nhà Bình Thuận	-	76.256.324.302
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	-	42.301.814.900
<b>Trả trước người bán khác</b>		
Các nhà cung cấp khác	79.286.778.871	76.937.122.587
	<b>726.731.788.969</b>	<b>830.776.651.439</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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Các bên liên quan – cho vay</b>		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	170.203.007.402	107.303.506.541
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (2)	40.195.261.709	39.863.959.949
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria (3)	32.948.629.535	38.828.803.589
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (4)	24.839.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (5)	24.228.918.640	24.228.918.640
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân (6)	23.278.940.143	23.548.853.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu Thị HQC	985.630.683	985.630.683
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh (7)	14.355.659.537	14.680.659.537
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (8)	13.778.228.865	13.773.238.865
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (9)	10.230.624.937	8.730.624.937
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh (10)	8.325.700.000	8.325.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đông Dương (11)	5.480.865.909	7.363.311.465
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (12)	3.357.447.920	3.357.447.920
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (13)	1.738.490.937	817.074.362
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia (14)	1.139.616.394	1.139.616.394
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 Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	24.695.000	24.695.000
Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân	25.860.000	21.860.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	14.175.000	14.175.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	14.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	12.730.000	9.730.000
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace Trương Nguyễn Song Vân	-	6.065.800.000
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	-	3.001.060.051
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	-	1.710.990.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	-	372.721.527
<b>Các tổ chức và cá nhân khác - mượn tiền</b>		
Các tổ chức và cá nhân khác	25.600.467.347	14.472.250.035
	<b>400.959.759.958</b>	<b>319.322.438.147</b>

**Chi tiết về các khoản cho vay ngắn hạn như sau:**

- (1) Cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 36/HĐVMT-TĐ.2023 ngày 30/06/2023, thời hạn 06 tháng tính từ lúc nhận tiền, lãi suất là 12%/năm.
- (2) Cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo vay theo hợp đồng số 03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2023, thời hạn là 12 tháng với lãi suất 0%/năm.
- (3) Cho Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria vay theo hợp đồng số 48/HĐMT-HQ.VIC.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.
- (4) Cho Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông vay theo hợp đồng số: 60-HQC.HQMK/HĐMT.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng, lãi suất là 0%/năm.
- (5) Cho Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc vay tiền theo hợp đồng số: 55/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.

**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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- (6) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân vay theo hợp đồng số: 09/HĐMT-HQ.NQ.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.
- (7) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh vay tiền theo hợp đồng số: 32/HĐMT.BL.23 ngày 02/02/2023, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.
- (8) Cho Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang vay tiền theo hợp đồng số: 04/HĐMT-HQ.NT/23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.
- (9) Cho Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam vay tiền theo hợp đồng số: 26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng, lãi suất là 0%/năm.
- (10) Cho Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh vay tiền theo hợp đồng số 06/HĐMT-HQ.BM.23 ngày 02/01/2023 thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm.
- (11) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đông Dương vay tiền theo hợp đồng số: 36/HĐMT-HQ.ĐD.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.
- (12) Cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh vay tiền theo hợp đồng số 02/HĐMT-HQ.TN.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.
- (13) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Simon vay tiền theo hợp đồng số 31/HĐMT-HQ.SIMON.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.
- (14) Cho Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia vay tiền theo hợp đồng không số /HĐMT.23 ngày 02/01/2023, thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm.

**5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Các bên liên quan - mượn tiền</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (a)	3.240.064.000	890.064.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân (b)	1.393.929.401	1.206.012.265
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land (c)	203.000.000	198.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	-	500.000.000
	<b><u>4.836.993.401</u></b>	<b><u>2.794.076.265</u></b>

**Chi tiết**

- (b) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ vay theo Hợp đồng số 0601-2022/HĐMT-HQC ngày 06/01/2022, thời hạn từ ngày 06/01/2022 đến ngày 31/12/2024. và hợp đồng số 01/HĐMT-2023 ngày 14/09/2023, thời hạn 36 tháng, lãi suất 1%/tháng.
- (c) Khoản tiền cho Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 02/2022/HĐMT-HQC ngày 02/08/2022, thời hạn từ ngày 02/08/2022 đến ngày 02/08/2025.
- (d) Khoản tiền cho Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land vay theo hợp đồng số 0308-2022/HĐMT-HQC ngày 16/08/2022, thời hạn 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**  
 Cho năm tài chính kết thúc 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	695.919.821	-	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	14.858.630.527	(2.311.841.408)	17.007.632.613	(2.320.341.408)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	15.349.530.048	(509.944.310)	7.392.435.468	(509.944.310)
	<b>448.597.495.371</b>	<b>(2.821.785.718)</b>	<b>441.508.399.047</b>	<b>(2.830.285.718)</b>

(\*) Khoản phải thu khác của Bà Nguyễn Thị Như Hiền về số tiền ứng trước để mua lại cổ phần tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria. Sau đó Công ty đã không tiếp tục mua cổ phần này và làm biên bản thanh lý số: 01/2021/BBTL ngày 31/12/2021. Theo biên bản thanh lý này thì bên bán (bà Nguyễn Thị Như Hiền) phải hoàn trả lại số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân là 145.000.000.000 VND, theo thời hạn từ ngày ký biên bản thanh lý đến hết quý 3/2022, đến ngày 01/10/2022 hai bên đã làm biên bản thỏa thuận gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 31/12/2023.

(\*\*) Khoản phải thu khác của Bà Nguyễn Trần Diễm Trang về số tiền ứng trước để mua lại cổ phần tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria. Sau đó Công ty đã không tiếp tục mua cổ phần này và làm biên bản thanh lý số 02/2021/BBTL ngày 31/12/2021. Theo biên bản thanh lý này thì bên bán (bà Nguyễn Trần Diễm Trang) phải hoàn trả lại số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Hoàng Quân là 123.997.965.970 VND, theo thời hạn từ ngày ký biên bản thanh lý đến hết quý 3/2022, đến ngày 01/10/2022 hai bên đã làm biên bản thỏa thuận gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 31/12/2023.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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>-</b>	<b>1.335.190.311.040</b>	<b>-</b>

**Chi tiết:**

- (1) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 15/2016/HĐHT ngày 15/03/2016 với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, thời hạn 09 năm, thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, 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. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn xây dựng, chưa ghi nhận doanh thu.
- (2) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng.
- (3) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo hợp đồng số 01/HĐHT-14 ngày 15/02/2014 và 02/HĐHT-14 ngày 26/12/2014, thời hạn 10 năm, thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại Thành phố Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn triển khai, xây dựng.
- (4) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng số 01/2014/HĐHTĐT-HQĐD ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn 10 năm, lãi suất cố định là 12%/năm, hiện tại dự án đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng trong năm 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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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	2.311.841.408	-	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>37.593.543.898</b>	<b>-</b>	<b>37.602.043.898</b>	<b>-</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	(37.602.043.898)	(34.916.650.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(2.902.108.627)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	8.500.000	216.714.729
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>(37.593.543.898)</b>	<b>(37.602.043.898)</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	418.949.981.320	-	399.170.222.856	-
Hàng hoá bất động sản	171.860.701.376	-	171.860.701.376	-
	<b>590.810.682.696</b>	<b>-</b>	<b>571.030.924.232</b>	<b>-</b>

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 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 CC A6-A7	-	-	16.195.158.540	-
Dự án HQC Nha Trang	1.265.665.791	-	16.069.227.809	-
Dự án TTTM & CC cao tầng Hóc Môn	40.613.653.546	-	50.420.679.956	-
Bình Trưng Đông	48.639.243.771	-	51.472.231.423	-
Chung cư Hoàng Quân Plaza	144.236.595.067	-	144.850.148.430	-
Ban QLGD – ĐBSCL (ĐH Quốc Tế Cần Thơ)	2.710.027.186	-	2.693.067.186	-
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	13.150.313.973	-	12.963.005.973	-
Dự án Phú Thuận	2.673.454.545	-	2.418.181.818	-
Dự án HQC Tân Hương	23.550.687.211	-	22.903.054.804	-

**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**  
 Cho năm tài chính kết thúc 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 P7. Quận 8, Saigon Res	2.387.272.727	-	1.347.272.727	-
KN ở P. Phú Lợi, Q.7 - Hai Thành	1.694.105.407	-	498.698.000	-
Dự án khu đô thị Bình Minh - Vĩnh Long	4.486.140.895	-	3.097.085.455	-
Thạnh Mỹ Lợi Quận 2 - Hiệp Lực (Cheery 1)	7.063.859.745	-	1.648.571.356	-
KDC P. Phú Hữu, Q.9	19.816.947.280	-	19.816.947.280	-
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	-	17.823.359.118	-
Dự án 198 ha - Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	-	8.195.158.604	-
Dự án Khu Gia Định A	8.085.503.943	-	8.085.503.943	-
Dự án Gia Hòa	7.349.021.550	-	7.349.021.550	-
Dự án Bình Tân	2.593.342.000	-	2.593.342.000	-
Dự án Bà Rịa - Vũng Tàu (SD ở CN VT)	2.447.562.852	-	2.447.562.852	-
Khu dân cư Tuyết Anh Bình Mỹ	1.211.111.111	-	1.211.111.111	-
KDC P. Bình Trưng Đông Quận 2	1.136.727.273	-	1.136.727.273	-
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	-	1.135.278.083	-
Biệt thự Vũng Tàu	859.614.334	-	859.614.334	-
Khu Dân cư Dương Đình Hội	796.745.455	-	796.745.455	-
An Phú Tây - H. Bình Chánh	431.646.089	-	431.646.089	-
Dự án Tam Bình	265.469.283	-	265.469.283	-
Dự án TTCT-HC Trà Vinh	119.774.818	-	119.774.818	-
Dự án Long An	101.306.350	-	101.306.350	-
Nhà ở xã hội Bình Thuận	100.000.000	-	100.000.000	-
Dự án Hiệp Thành . Q12	76.679.236	-	76.679.236	-
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	-	48.592.000	-
Dự án NOXH Trà Vinh	47.156.056.876	-	-	-
Tòa nhà Học Môn	250.826.817	-	-	-
Dự án đất nền BTĐ	6.478.238.384	-	-	-
<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>Tổng cộng hàng tồn kho</b>	<b>590.810.682.696</b>	<b>-</b>	<b>571.030.924.232</b>	<b>-</b>

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

**5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 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 VND	01/01/2023 VND
Công cụ, dụng cụ	193.312.206	408.678.612
	<b>193.312.206</b>	<b>408.678.612</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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<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 năm	-	-	-	-
<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 năm	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>

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

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

	Phần mềm kế toán VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2023	1.468.463.000
Tăng trong năm	-
<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 năm	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>

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	01/01/2023	Phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	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>1.012.111.919</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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 như sau:

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị
	VND	VND	hợp lý VND	VND	VND	hợp lý 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 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

**Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:**

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

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:**

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

**Tình hình hoạt động của các công ty liên kết**

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

*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị 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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>(2.108.880.000)</b>	<b>(2.108.880.000)</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	1.606.771.579	1.606.771.579
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</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
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Tây Ninh	14.298.737.000	14.298.737.000	-	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	6.586.239.124	6.586.239.124	4.456.239.124	4.456.239.124
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận	4.107.961.750	4.107.961.750	3.668.554.423	3.668.554.423
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 Việt Kiến Trúc tại Cần Thơ	686.640.000	686.640.000	780.640.000	780.640.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Gia Bảo	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá quốc tế Đông Dương	31.500.000	31.500.000	-	-
Ông Trương Anh Tuấn	-	-	17.594.954.469	17.594.954.469
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	-	528.684.397	528.684.397
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu thị HQC	-	-	160.198.500	160.198.500
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>				
Các nhà cung cấp khác	93.531.475.735	93.531.475.735	27.693.893.367	27.693.893.367
	<b>224.785.281.122</b>	<b>224.785.281.122</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.

**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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Các bên liên quan	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
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 Luật TNHH Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
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	380.953.724.434	490.249.854.193
	<b>678.793.849.394</b>	<b>795.791.673.490</b>

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

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

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		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	-	8.623.117.113	(13.461.615.966)	69.199.794.420	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.442.777.346	-	996.646.523	(1.102.722.601)	71.336.701.268	-
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	-	9.313.514.499	(341.262.366)	65.874.392.066	-
	<b>215.915.874.729</b>	<b>(1.724.645.356)</b>	<b>19.467.650.693</b>	<b>(16.652.910.104)</b>	<b>218.730.615.318</b>	<b>(1.724.645.356)</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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước là 217.005.969.962 VND. Đến ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã nộp được 84.265.401.862 VND (theo thông báo số 3452/TB-CTTPHCM ngày 26 tháng 02 năm 2024). 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.

Chi tiết là Công ty đề nghị miễn 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 30.000.000.000 VND. Ngoài ra, Công ty còn được Quỹ phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh phân chia, hoàn lại số vốn đầu tư và phân chia doanh thu từ hoạt động đầu tư hợp tác thực hiện dự án 35 Hồ Học Lãm, quận Bình Tân ngày sau khi dự án hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.154.698.432	26.541.819.156
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	3.668.890.647	12.126.143.955
Thu nhập chịu thuế	<u>9.823.589.079</u>	<u>38.667.963.111</u>
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>982.358.908</u>	<u>7.733.592.622</u>
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước	14.287.615	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<u><b>996.646.523</b></u>	<u><b>7.733.592.622</b></u>

**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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

*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	478.904.747.847	410.515.600.476
Chi phí lãi vay	108.531.728.880	113.147.881.792
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	<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**

	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
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	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 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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

<b>Phải trả các bên liên quan (tiếp theo)</b>	<b>31/12/2023</b> VND	<b>01/01/2023</b> VND
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 – hợp tác kinh doanh	10.000.000.000	10.000.000.000
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
Phải trả tiền mượn cá nhân	17.783.286.348	16.346.367.836
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	21.536.180.461	12.683.743.572
	<b>830.655.838.685</b>	<b>970.030.565.435</b>

**5.19.2 Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2023</b> VND	<b>01/01/2023</b> 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	31.634.759.418	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
	<b>316.340.395.751</b>	<b>206.476.211.144</b>

**5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

**5.20.1 Vay ngắn hạn**

	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>Giá trị</b> VND	<b>Số có</b> <b>khả năng trả nợ</b> VND	<b>Giá trị</b> VND	<b>Số có</b> <b>khả năng trả nợ</b> 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 ngân hàng</b>				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Thành Đô	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
<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
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	650.000.000	650.000.000	-	-
	<b>61.538.022.978</b>	<b>61.538.022.978</b>	<b>12.381.380.000</b>	<b>12.381.380.000</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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	01/01/2023	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền Vay dài hạn đến hạn trả	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 ngân hàng</b>				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Thành Đô (2)	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
<b>Vay cá nhân</b>				
Ông Vũ Trọng Đắc (3)	12.381.380.000	-	-	12.381.380.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>				
Vay cá nhân Bà Phan Lê Thùy Trang	-	-	650.000.000	650.000.000
	<b>12.381.380.000</b>	<b>48.506.642.978</b>	<b>650.000.000</b>	<b>61.538.022.978</b>

**Thông tin chi tiết khoản vay như sau:**

(1) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HDVMT-TD-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 và phụ lục số 01/PLHDVMT-TD-2023 ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 : 12 tháng  
 Lãi suất : 12%/năm hoặc 0,03%/ngày  
 Tài sản đảm bảo : Không có  
 Tại ngày 31/12/2023 : 45.506.642.978 VND

(2) Vay ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn-CN Thành Đô (Agribank Thành Đô) theo HĐ: 6223-LAV-202300328 ngày 31/10/2023.

Số tiền vay : 3.000.000.000 VND  
 Mục đích vay : Thanh toán tiền mua thép xây dựng  
 Thời hạn vay : 06 tháng (từ ngày 03 tháng 11 năm 2023)  
 Lãi suất : 9,50%/năm  
 Tài sản đảm bảo : Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6223-LCL-202300151 ngày 10/10/2023. Giá trị tài sản đảm bảo là 5.400.000.000 VND  
 Tại ngày 31/12/2023 : 3.000.000.000 VND

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

Số tiền vay : 12.381.380.000 VND  
 Mục đích vay : Hoàn thiện dự án HQC Plaza  
 Thời hạn vay : 1 năm (đến ngày 31 tháng 12 năm 2023)  
 Lãi suất : 12%/năm  
 Tài sản đảm bảo : Không có  
 Tại ngày 31/12/2023 : 12.381.380.000 VND

(4) 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:

Số tiền vay : 650.000.000 VND  
 Mục đích vay : Phục vụ hoạt động kinh doanh  
 Thời hạn vay : 02 năm (từ ngày 01 tháng 07 năm 2022 đến ngày 31 tháng 07 năm 2024)  
 Lãi suất : 3%/tháng  
 Tài sản đảm bảo : Không có  
 Tại ngày 31/12/2023 : 650.000.000 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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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
	-	-	<b>650.000.000</b>	<b>650.000.000</b>

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

	01/01/2023	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	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>(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**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	2.748.753.406	2.736.287.792
Trích từ lợi nhuận	56.424.680	12.465.614
Tại ngày cuối năm	<b>2.805.178.086</b>	<b>2.748.753.406</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**

Cho năm tài chính kết thúc 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	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 năm	-	-	-	-	18.808.226.534	18.808.226.534					
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)	(12.465.614)					
<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 năm	-	-	-	-	5.158.051.909	5.158.051.909					
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)	(56.424.680)					
<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>54.154.722.713</b>	<b>4.364.489.136.353</b>					

**5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký thay đổi lần thứ 36 ngày 15 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 4.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 các cổ đông của Công ty đã góp đủ vốn.

	31/12/2023		01/01/2023	
	Cổ phiếu	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Văn Hà	17.455.200	3,66%	-	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	60.000	0,00%	30.783.280.000	0,65%
Ông Trương Anh Tuấn	-	-	163.502.400.000	3,43%
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	-	18.189.840	0,04%
Cổ đông khác	459.144.794	96,34%	438.981.592	92,10%
	<b>476.600.000</b>	<b>100%</b>	<b>4.766.000.000</b>	<b>100%</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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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.

**5.22.4 Phân phối lợi nhuận**

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

	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	131.657.585
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	56.424.680
	<u>188.082.265</u>

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

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán bất động sản	292.809.318.548	328.748.066.044
Doanh thu hoạt động xây dựng	25.516.095.972	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.284.025.675	4.433.383.754
	<u>322.609.440.195</u>	<u>333.181.449.798</u>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(30.052.270.576)	(57.254.550.790)
	<u>(30.052.270.576)</u>	<u>(57.254.550.790)</u>
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>292.557.169.619</u>	<u>275.926.899.008</u>

Trong đó doanh thu với bên liên quan:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	58.153.260.000
	<u>-</u>	<u>58.153.260.000</u>

**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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

<b>6.2</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
	Giá vốn kinh doanh bất động sản	215.369.061.142	200.530.258.121
	Giá vốn hoạt động xây dựng	25.395.158.540	-
		<u>240.764.219.682</u>	<u>200.530.258.121</u>
<b>6.3</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
	Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	14.341.017.706
	Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	1.061.496.585	3.657.674.480
	Lãi bán hàng trả chậm	2.115.730.242	3.109.365.798
		<u>3.177.226.827</u>	<u>21.108.057.984</u>
<b>6.4</b>	<b>Chi phí hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
	Chi phí lãi vay	4.570.261.501	16.203.150.006
	Chi phí tài chính khác	206.164.312	787.526.217
		<u>4.776.425.813</u>	<u>16.990.676.223</u>
<b>6.5</b>	<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
	Chi phí nhân viên bán hàng	1.858.237.286	2.743.444.853
	Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	599.373.353	12.123.540.201
	Chi phí bán hàng khác	3.291.256.966	6.267.072.134
		<u>5.748.867.605</u>	<u>21.134.057.188</u>
<b>6.6</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
	Chi phí nhân viên quản lý	7.182.105.289	8.780.009.488
	Chi phí thuê văn phòng	5.733.333.328	6.268.966.661
	Chi phí tiếp khách, công tác phí	2.917.411.969	2.149.007.717
	Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.863.131.370	18.090.771.032
		<u>29.695.981.956</u>	<u>35.288.754.898</u>
<b>6.7</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
	Tiền phạt vi phạm hợp đồng	6.364.969.900	13.843.933.039
	Các khoản thu nhập khác	2.945.750.671	2.900.370.157
		<u>9.310.720.571</u>	<u>16.744.303.196</u>

**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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**6.8 Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Phạt do vi phạm hợp đồng	5.438.442.661	3.568.726.115
Tiền chậm nộp thuế	9.296.514.499	8.610.006.809
Chi phí khác	3.169.966.369	1.114.961.678
	<b>17.904.923.529</b>	<b>13.293.694.602</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

		Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	5.158.051.909	18.808.226.534
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			
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	VND	56.424.680	12.465.614
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	<b>5.214.476.589</b>	<b>18.820.692.148</b>
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	<b>11</b>	<b>39</b>

**6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	186.320.898	178.793.500
Chi phí nhân công	11.511.248.090	16.141.765.034
Chi phí khấu hao tài sản cố định	666.197.496	668.978.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	272.531.867.834	189.700.654.393
Chi phí khác	10.901.121.389	19.574.067.367
	<b>295.796.755.707</b>	<b>226.264.258.790</b>

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

**7.1 Tiền thu từ đi vay**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	48.506.642.978	650.000.000
	<b>48.506.642.978</b>	<b>650.000.000</b>

**7.2 Tiền trả nợ gốc vay**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	730.000.000
	<b>-</b>	<b>730.000.000</b>

## **8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

### ***i. Rủi ro thị trường***

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

### ***ii. Rủi ro tín dụng***

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

#### ***Phải thu khách hàng***

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

#### ***Tiền gửi ngân hàng***

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

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

### ***iii. Rủi ro thanh khoản***

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



**CÔNG TY 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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>			
Các khoản vay	61.538.022.978	-	61.538.022.978
Phải trả người bán	224.785.281.122	-	224.785.281.122
Chi phí phải trả	596.375.483.095	-	596.375.483.095
Các khoản phải trả, phải nộp khác	821.924.529.982	316.340.395.751	1.138.264.925.733
	<b>1.704.623.317.177</b>	<b>316.340.395.751</b>	<b>2.020.963.712.928</b>
<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2023</b>			
Các khoản vay	12.381.380.000	650.000.000	13.031.380.000
Phải trả người bán	134.405.421.515	-	134.405.421.515
Chi phí phải trả	532.602.488.636	-	532.602.488.636
Các khoản phải trả, phải nộp khác	955.848.994.174	206.476.211.144	1.162.325.205.318
	<b>1.635.238.284.325</b>	<b>207.126.211.144</b>	<b>1.842.364.495.469</b>

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

**Tài sản đảm bảo**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023:

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

**iv Giá trị hợp lý**

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	1.412.896.828.029	1.349.782.621.569	1.412.896.828.029	1.349.782.621.569
Phải thu khác	1.767.446.071.741	1.758.524.877.127	1.767.446.071.741	1.758.524.877.127
Các khoản cho vay	397.005.778.167	313.325.539.220	397.005.778.167	313.325.539.220
Đầu tư dài hạn	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.130.342.211	32.447.898.686	28.130.342.211	32.447.898.686
	<b>3.606.559.020.148</b>	<b>3.455.160.936.602</b>	<b>3.606.559.020.148</b>	<b>3.455.160.936.602</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	61.538.022.978	13.031.380.000	61.538.022.978	13.031.380.000
Phải trả người bán	224.785.281.122	134.405.421.515	224.785.281.122	134.405.421.515
Chi phí phải trả	596.375.483.095	532.602.488.636	596.375.483.095	532.602.488.636
Các khoản phải trả khác	1.138.264.925.733	1.162.325.205.318	1.138.264.925.733	1.162.325.205.318
	<b>2.020.963.712.928</b>	<b>1.842.364.495.469</b>	<b>2.020.963.712.928</b>	<b>1.842.364.495.469</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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 9 CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

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

Đối tượng	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Ông Trương Anh Tuấn</b>		
Mượn tiền	89.077.032.000	41.216.795.400
Trả tiền mượn	148.404.436.189	1.046.790.869.457
Chuyển nhượng cổ phần	-	819.003.863.029
<b>Bà Nguyễn Thị Diệu Phương</b>		
Mượn tiền	450.000.000	-
Trả tiền mượn	-	1.312/610.246
Thuê văn phòng	2.580.000.000	5.640.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	-	1.200.000.000
<b>Ông Nguyễn Long Triều</b>		
Tạm ứng	-	15.295.320
<b>Ông Nguyễn Thanh Hoài</b>		
Tạm ứng	-	300.000.000
<b>Bà Trương Nguyễn Song Vân</b>		
Mượn tiền	41.500.000	-
Trả tiền mượn	3.001.060.051	-

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	31.597.821	24.200.000
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	767.985.299	832.957.143
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	-	120.000.000
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban kiểm soát	158.355.662	120.000.000

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

<b>Công ty liên quan</b>	<b>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
<b>Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria</b>		
Chi phí thi công	53.090.061.792	117.986.483.755
Doanh thu bán bất động sản	-	58.153.260.000
Cho mượn tiền	7.428.758.168	1.537.955.160
Thu lại tiền cho mượn	5.880.174.054	4.071.250.000
Chi hộ	-	68.515.500
Phí quản lý vận hành	-	213.589.523
Chi phí môi giới	120.126.132	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân</b>		
Doanh thu bán bất động sản	-	3.686.244.030
Thanh toán chi phí cung cấp dịch vụ	3.000.000.000	-
Cho mượn tiền	46.585.042	691.708.611
Thu lại tiền cho mượn	316.498.551	229.427.558
Chi phí thi công	55.000.000	-
Thuê xe	48.500.000	103.636.364
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương</b>		
Cho mượn tiền	1.147.554.444	271.849.447
Thu lại tiền cho mượn	2.000.000.000	-
Mượn tiền	-	100.000.000
Chi phí môi giới	-	84.284.055
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh</b>		
Mượn tiền	637.205.880	-
Trả tiền mượn	290.913.470	-
Cho mượn tiền	177.819.460	8.366.702.614
Thu lại tiền cho mượn	502.819.460	13.666.028.252
Chi phí thi công	8.813.896.865	32.911.007.942
<b>Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân</b>		
Mượn tiền	25.890.650.930	-
Cho mượn tiền	81.824.519.850	134.161.865.255
Trả tiền mượn	52.732.400.000	5.900.000.000
Thu lại tiền cho mượn	19.865.105.720	39.803.730.202
Lãi cho vay	3.761.662.340	3.995.547.946
Chi phí môi giới	778.497.709	7.082.027.875

**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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

<b>Công ty liên quan</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
Phải trả khác – chi hộ	-	19.293.228.500
Thu hộ	-	524.503.048
Mượn tiền	605.924.738	1.740.000.000
Cho mượn tiền	24.339.000.000	-
Trả tiền mượn	290.913.470	-
Chi phí thi công	110.000.000	3.526.127.333
Chuyển nhượng cổ phần	-	102.780.347.980
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</b>		
Cho mượn tiền	2.350.000.000	-
Thu lại tiền cho mượn	-	109.936.000
Mượn tiền	100.000.000	1.000.000.000
Lãi cho vay	82.339.726	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận</b>		
Mượn tiền	1.500.000.000	-
Trả tiền mượn	400.000.000	-
Chi phí thi công	3.035.590.246	7.021.480.824
<b>Công ty Luật TNHH Hoàng Quân</b>		
Chi phí dịch vụ pháp lý	59.000.000	2.432.822.728
Thanh toán phí dịch vụ	-	543.000.000
Điều chỉnh công nợ	-	125.000.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân</b>		
Cho mượn tiền	187.917.136	1.206.012.265
Trả tiền mượn	-	1.558.592.865
<b>Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc</b>		
Cho mượn tiền	-	141.636.774
Chi phí thi công	-	4.629.250.549
<b>Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc – Chi nhánh Cần Thơ</b>		
Chi phí thi công	-	106.000.000
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Mượn tiền	1.500.000.000	-
Trả tiền mượn	37.191.600.000	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	1.648.884.757.000
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân</b>		
Cho mượn tiền	3.000.000	3.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG</b>		
Cho mượn tiền	-	62.444.148
Chi phí dịch vụ	-	733.200.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng</b>		
Cho mượn tiền	50.000.000	1.100.000.000
Tru tiền cho mượn	550.000.000	600.000.000
Trả tiền mượn	-	725.160.369
<b>Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land</b>		
Trả tiền mượn	219.000.000	-
Mượn tiền	20.000.000	720.000.000
Chi phí môi giới	819.920.877	1.074.472.523
Cho mượn tiền	5.000.000	248.000.000
Thu lại tiền cho mượn	-	50.000.000

**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**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

<b>Công ty liên quan</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
<b>Công ty TNHH Tập đoàn Victoria Land</b>		
Chi phí môi giới	-	1.732.018.195
Nhận hoàn trả phí môi giới	-	150.423.168
Thanh toán phí môi giới	-	587.055.950
<b>Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á</b>		
Cho mượn tiền	500.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	1.200.000.000
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh</b>		
Chi phí thi công	-	32.320.011.407
Cho mượn tiền	-	19.800.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo</b>		
Cho mượn tiền	384.467.972	1.678.497.953
Thu lại tiền cho mượn	-	1.483.281.008
Trả tiền mượn	53.166.212	2.189.791.627
Chi phí thi công	381.392.557	13.646.953.918
<b>Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang</b>		
Cho mượn tiền	4.990.000	-
<b>Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service</b>		
Phí vận hành chung cư	-	677.965.570
Chi phí thi công	479.791.752	373.658.678
Chi phí môi giới	139.091.781	2.354.956.481
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Simon</b>		
Cho mượn tiền	921.416.575	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	360.000.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân</b>		
Cho mượn tiền	4.000.000	1.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hoàng Quân Land</b>		
Cho mượn tiền	14.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Mega Sky</b>		
Cho mượn tiền	5.400.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam</b>		
Cho mượn tiền	1.500.000.000	-

*Công nợ với các bên liên quan khác*

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

## 9.2 Thông tin về bộ phận

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

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

**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**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Ngày 04 tháng 03 năm 2024, Công ty tăng vốn điều lệ từ 4.766.000.000.000 VND lên 5.766.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2024/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 03 năm 2024 và đã được sử dụng để mua cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư Thành Phố Vàng.

**NGUYỄN THỊ LIỆU**  
Người lập

**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Ho Chi Minh City Head Office  
2/F Indochina Park Tower,  
No. 4 Nguyen Dinh Chieu St.,  
Dakao Ward, District 1,  
Ho Chi Minh City, Vietnam  
Tel : +84 28 222 00237  
Fax : +84 28 222 00265  
Email: pkf.afchcm@pkf.afcvietnam.vn

Can Tho Branch  
A1 - 28 Street 6, Cong An Residence,  
Thanh Loi Area, Phu Thu Ward,  
Cai Rang District,  
Can Tho City, Vietnam  
Tel : +84 292 3827 888  
Fax : +84 292 3823 209  
Email: pkf.afcct@pkf.afcvietnam.vn

Northern Branch  
Room 707, Sunrise Building,  
No. 90 Tran Thai Tong St.,  
Dich Vong Hau Ward, Cau Giay Dist.,  
Ha Noi City, Vietnam  
Tel : +84 243 2002 016  
Fax : +84 243 7950 832  
Email: pkf.afcmb@pkf.afcvietnam.vn

Ha Thanh Branch  
No. 44 Nguyen Cong Hoan Street,  
Ngoc Khanh Ward, Ba Dinh District,  
Ha Noi City, Vietnam.  
Tel : +84 243 8373 666  
Fax : +84 243 2191 538  
Email: pkf.afcht@pkf.afcvietnam.vn

[www.pkf.afcvietnam.vn](http://www.pkf.afcvietnam.vn)

Số: 85/ CV-HQC/2024

TP.HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**Kính gửi:**

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

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

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

Cụ thể, Công ty đề nghị cản trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án Khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m2 đất tại dự án để Ủy ban nhân dân Quận 8 bố trí tái định cư. Đồng thời, Công ty cũng đã có Công văn gửi Tổng cục thuế, Cục thuế TP. Hồ Chí Minh để xin cản trừ tiền sử dụng đất, tiền tái định cư nêu trên, tiền thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ vào tiền nợ thuế với số tiền được hoàn ước tính khoản 30 tỷ VND. Tuy nhiên, cho đến thời điểm lập Báo cáo này, Công ty vẫn chưa được các Cơ quan Nhà nước có liên quan giải quyết hoàn trả lại tiền, cản trừ tiền nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước.

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

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT, VP HĐQT

**CÔNG TY CỔ PHẦN TV - TM - DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

**Tổng Giám Đốc**  
  
NGUYỄN THANH PHONG

**Xác nhận của Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam**

**Phó Tổng Giám Đốc**  
  
TRƯƠNG ĐẮC NHA