



HOÀNG QUÂN<sup>®</sup> GROUP  
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

KẾT TINH *Giá Trị*  
*Kiến Tạo* **TƯƠNG LAI**



**20** BÁO CÁO  
**23** THƯỜNG NIÊN

[www.hoangquan.com.vn](http://www.hoangquan.com.vn)



KẾT TINH *Giá Trị*  
*Kiến Tạo* TƯƠNG LAI

## DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

		<b>HQC</b> Công ty Địa ốc Hoàng Quân Công ty Hoàng Quân Công ty Địa ốc Hoàng Quân Hoàng Quân	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
<b>BCPTBV</b>	Báo cáo Phát triển bền vững	<b>KCN</b>	Khu công nghiệp
<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính	<b>LĐLĐ</b>	Liên đoàn Lao động
<b>BCTN</b>	Báo cáo thường niên	<b>LĐTB &amp; XH</b>	Lao động Thương binh và Xã hội
<b>BĐS</b>	Bất động sản	<b>NĐTCKCN</b>	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
<b>BHXH</b>	Bảo hiểm xã hội	<b>NLĐ</b>	Người lao động
<b>BKS</b>	Ban kiểm soát	<b>NOTM</b>	Nhà ở thương mại
<b>BQL</b>	Ban Quản lý	<b>NOXH</b>	Nhà ở xã hội
<b>CBNV</b>	Cán bộ nhân viên	<b>NVKD</b>	Nhân viên kinh doanh
<b>CBTT</b>	Công bố thông tin	<b>PTBV</b>	Phát triển bền vững
<b>CFO</b>	Giám đốc tài chính	<b>SXKD</b>	Sản xuất kinh doanh
<b>CMND</b>	Chứng minh nhân dân	<b>QHCD</b>	Quan hệ cổ đông
<b>CP</b>	Cổ phần	<b>QLDA</b>	Quản lý dự án
<b>CLPT</b>	Chiến lược phát triển	<b>QSĐĐ</b>	Quyền sử dụng đất
<b>CSKH</b>	Chăm sóc khách hàng	<b>QTKD</b>	Quản trị kinh doanh
<b>CTCP</b>	Công ty Cổ phần	<b>QTNS</b>	Quản trị nhân sự
<b>DV - DL</b>	Dịch vụ - Du lịch	<b>TGD</b>	Tổng giám đốc
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông	<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>ĐKKD</b>	Đăng ký kinh doanh	<b>TM - DV</b>	Thương mại - Dịch vụ
<b>GD</b>	Giám đốc	<b>Tp.HCM</b>	Thành phố Hồ Chí Minh
<b>GRI</b>	Tổ chức sáng kiến báo cáo toàn cầu	<b>TTTM</b>	Trung tâm thương mại
<b>HC - NS</b>	Hành chính - Nhân sự	<b>UBCK</b>	Ủy ban chứng khoán
<b>HĐQT</b>	Hội đồng quản trị	<b>UQ</b>	Ủy quyền
<b>HĐTV</b>	Hội đồng thành viên	<b>VP</b>	Văn phòng
<b>HOSE</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh	<b>XNK</b>	Xuất nhập khẩu



## MỤC LỤC

### 01. TỔNG QUAN HOÀNG QUÂN 05

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	07
Tổng quan về Hoàng Quân	09
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi	11
Các sự kiện và hoạt động nổi bật năm 2023	13
Danh hiệu và giải thưởng năm 2023	15
Quá trình hình thành và phát triển	17

### 02. QUẢN TRỊ CÔNG TY 19

Sơ đồ tổ chức và bộ máy quản lý	21
Giới thiệu Hội đồng quản trị	23
Báo cáo của Hội đồng quản trị	28
Người phụ trách quản trị công ty	43
Hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư	45
Giới thiệu Ban Kiểm soát	49
Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát	51

### 03. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 55

Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc	57
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	62
Tổng quan về hoạt động đầu tư Bất động sản	73
Tổng quan về đầu tư Tài chính	101
Tổng quan về đầu tư Giáo dục	103

### 04. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 107

Thông điệp Chủ tịch HĐQT về phát triển bền vững	109
Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững	111
Định hướng phát triển bền vững	113
Quản trị rủi ro doanh nghiệp hướng đến PTBV	119
Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	123
Báo cáo tác động đến môi trường	129
Sẻ chia cùng cộng đồng	134
Bảng tuân thủ các tiêu chí PTBV theo GRI	135

### 05. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 139

Báo cáo của Ban tổng giám đốc	142
Báo cáo kiểm toán độc lập	145
Bảng cân đối kế toán	147
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	151
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	152
Thuyết minh Báo cáo tài chính	154



HOÀNG QUÂN GROUP  
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

# 01 TỔNG QUAN HOÀNG QUÂN



KẾT TINH *Giá Trị*  
*Kiến Tạo* TƯƠNG LAI

## THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Thưa Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng,**

Được sự ủng hộ từ nhiều chính sách, quyết sách của Đảng, Chính phủ, các cơ quan ban ngành từ Trung Ương đến địa phương, phân khúc nhà ở xã hội đang được hỗ trợ rất nhiều để có thể hiện thực hóa Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân KCN giai đoạn 2021-2030". Đề án là một nỗ lực quan trọng của Chính phủ Việt Nam nhằm cải thiện điều kiện sống và nhà ở cho những người có thu nhập thấp và lao động trong các khu công nghiệp. Với việc ban hành Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) năm 2023 được Quốc hội thông qua với nhiều quy định mới được kỳ vọng gỡ khó cho thị trường BĐS. Luật ra đời cũng tạo nền tảng pháp lý rất quan trọng để giải quyết các vấn đề còn tồn đọng trên thị trường, giúp người dân tăng khả năng tiếp cận NOXH, nhà ở công nhân (NOCN) và chủ đầu tư có thể rộng cửa tham gia phát triển phân khúc này. Đặc biệt, ngày 3/4/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quyết định 338/QĐ-TTg về "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030". Chương trình này khi được triển khai, kỳ vọng sẽ giúp giải quyết bài toán tiếp cận vốn xây dựng cho các chủ đầu tư và giúp lao động thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp có cơ hội mua nhà dễ dàng hơn.

Nắm bắt được những cơ hội đó, với vị thế tiên phong, Tập Đoàn Hoàng Quân đã đăng ký thực hiện 50.000 sản phẩm căn hộ Nhà ở xã hội từ năm 2022 đến năm 2030 để đồng hành cùng với mục tiêu của Chính phủ đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp (giai đoạn 2021-2030). Cụ thể, tháng 11/2023 HQC có gửi văn bản cho UBND TP.HCM xin tiếp cận các dự án NOXH trên địa phận TP.HCM, đồng thời đăng ký thực hiện 50 dự án NOXH và 10 dự án cải tạo xây dựng mới chung cư tại TP.HCM. Đây sẽ là cơ hội để HQC phát huy được thế mạnh sẵn có của mình cũng như góp phần cùng Chính Phủ, Nhà nước đưa giấc mơ sở hữu tổ ấm đến gần hơn với công nhân, người có thu nhập thấp.

Công ty Hoàng Quân đã tiên phong triển khai xây dựng chuỗi 24 dự án nhà ở xã hội cung cấp cho các đối tượng chính sách, người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân không chỉ tại TP. HCM mà còn có mặt ở nhiều tỉnh thành từ miền Trung đến Đồng Nam Bộ, Tây Nam Bộ như Khánh Hoà, Bình Thuận, Tây Ninh, Tp. Cần Thơ, Vĩnh Long, Tiền Giang, Trà Vinh với hơn 35.000 sản phẩm nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân để an cư lập nghiệp.

Bên cạnh dòng sản phẩm chính là NOXH, Công ty Hoàng Quân còn đa dạng hóa việc đầu tư, kinh doanh các loại hình bất động sản khác như BĐS thương mại, BĐS khu công nghiệp, BĐS tâm linh, BĐS nông nghiệp,... nhằm đáp ứng các nhu cầu đa dạng của khách hàng và thị trường bất động sản.

Trong năm 2024, Công ty Hoàng Quân đặt mục tiêu phát triển và quản lý các Khu Công nghiệp (KCN), cũng như việc tìm kiếm dự án mới. Khu công nghiệp Hàm Kiệm I (Bình Thuận) và Khu công nghiệp Bình Minh (Vĩnh Long) sẽ tiếp tục tối ưu hóa hạ tầng hiện có, đảm bảo hoàn thiện hạ tầng trong các khu công nghiệp như đường giao thông, hệ thống nước và điện được hoàn thiện và nâng cấp để thu hút thêm các doanh nghiệp.

Ngoài ra, Hoàng Quân tiếp tục mở rộng, phát triển và xây dựng cơ sở dịch vụ và tiện ích như khu văn phòng, khu vui chơi giải trí, nhà hàng, cửa hàng tiện lợi để tạo môi trường sống tiện ích cho cư dân và thu hút các nhà đầu tư nhằm góp phần phát triển xã hội Việt Nam bền vững, hội nhập trong thời kỳ mới.

Trong năm 2023, tầm nhìn đến 2030, Hoàng Quân tiếp tục **đẩy mạnh việc hợp tác và M&A** theo đúng định hướng đề ra, phù hợp với chiến lược phát triển của Tập đoàn. Các đơn vị, dự án hợp tác, M&A được chọn lọc kỹ càng với các tiêu chí quan trọng như tiềm năng phát triển, hiệu quả dự án,... Công ty đầu tư đầy mạnh tập trung ở việc tìm kiếm quỹ đất sạch, có chất lượng tốt, giá trị thật, quyền sở hữu hợp pháp, đền bù giải phóng hoàn chỉnh và tiềm năng phát triển.

Thưa Quý cổ đông, Công ty Hoàng Quân đã có lịch sử phát triển với 23 năm hoạt động và 13 năm niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE: HQC), đây là một bề dày lịch sử vững bền mà hiếm có công ty cùng ngành nào có được. Với những nền tảng và nội lực đó cùng với sự đồng lòng, chia sẻ của Quý cổ đông, tôi tin rằng, giá trị cổ phiếu "HQC" của Công ty sẽ vững bước nâng cao theo đúng giá trị thực của doanh nghiệp. Với phương châm "**Kết tinh giá trị, kiến tạo tương lai**", Công ty Hoàng Quân mong rằng Quý cổ đông sẽ chung lòng, đồng thuận tạo ra những giá trị tốt đẹp, bền vững trong tương lai thông qua những hành động nhất quán, hiệu quả.

Và cuối cùng, tôi xin chân thành cảm ơn các Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác chiến lược và khách hàng đã luôn đặt niềm tin và hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty trong suốt thời gian qua. Công ty Hoàng Quân luôn cần sự ủng hộ của Quý cổ đông vì đây là động lực mạnh mẽ nhất cho giai đoạn tăng trưởng sắp tới, mang lại những giá trị tốt đẹp cho xã hội, cộng đồng và cổ đông.

*Kính chúc Quý cổ đông nhiều sức khỏe và thành công.*

*Trân trọng.*

**TIẾN SĨ. TRƯƠNG ANH TUẤN**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

## TỔNG QUAN VỀ HOÀNG QUÂN

Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 Tên công ty viết tắt: **CÔNG TY HOÀNG QUÂN**  
 Mã cổ phiếu : **HQC** - Thời điểm niêm yết: **20/10/2010**  
 GCN ĐKDN số : **0302087938**  
 Địa chỉ trụ sở chính: **15 Nguyễn Lương Bằng, P. Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**  
 Vốn điều lệ : **4.766.000.000.000 đồng**  
 Ngành nghề chính : **Bất động sản**  
 Điện thoại : **+84 28 62928617**  
 Fax : **+84 28 62928486**  
 Email : **info@ hoangquan.com.vn**  
 Website : **www.hoangquan.com.vn**

Được thành lập từ năm 2000, với chặng đường 23 năm hoạt động và phát triển, đến nay Tập đoàn Hoàng Quân khẳng định được vị trí tiên phong trong phát triển nhà ở xã hội, phát triển thành công hệ sinh thái đa ngành nghề, đa dịch vụ khép kín trong lĩnh vực Bất Động Sản. Trong đó, Công ty cổ phần - Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân giữ vai trò là chủ đầu tư dự án, thực hiện kết nối chuỗi giá trị của hệ thống từ thiết kế, xây dựng, thẩm định giá, luật, tư vấn, quản lý dự án, quản lý toà nhà, kinh doanh. Tập đoàn Hoàng Quân đã khẳng định được vai trò tiên phong, đón đầu các sản phẩm mới, những loại hình bất động sản mới và tạo được dấu ấn thương hiệu, sự tăng trưởng bền vững và sẵn sàng hội nhập nền kinh tế thế giới. Với định hướng phát triển đa dạng các loại hình sản phẩm, Tập đoàn Hoàng Quân đang đẩy mạnh đầu tư vào các phân khúc bất động sản thương mại khác, bất động sản nông nghiệp công nghệ cao bên cạnh dòng sản phẩm Nhà ở xã hội, Nhà ở cho công nhân nhằm mang lại nguồn thu ổn định. Là một trong những Tập đoàn Bất động sản - Giáo dục - Tài chính hàng đầu tại Việt Nam và vinh dự là một trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2018.

Song song với hoạt động đầu tư, kinh doanh Bất động sản, Tập đoàn Hoàng Quân còn mở rộng đầu tư vào lĩnh vực Tài chính thông qua việc đầu tư vào các công ty con, công ty thành viên, liên kết và một số kênh đầu tư khác nhằm sử dụng và khai thác hiệu quả nguồn vốn, năng lực của các đơn vị một cách thận trọng nhằm mục đích mở rộng cơ hội và hạn chế rủi ro trong kinh doanh. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn đầu tư vào lĩnh vực Giáo dục thông qua việc đầu tư và hợp tác đầu tư Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á, Hệ thống Trường mầm non Hoàng Lam..., đẩy mạnh tìm kiếm các cơ hội M&A, hợp tác, liên kết hợp tác quốc tế để tăng cường lợi thế cạnh tranh, ngày càng lớn mạnh tại Việt Nam và vươn tầm ra thế giới.

Để chuẩn bị cho hành trình phát triển giai đoạn 2024 - 2030, Công ty Hoàng Quân đang đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin xuyên suốt hoạt động từ quản lý, văn phòng đến thi công dự án nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tiết kiệm chi phí, hạn chế tác động môi trường, tăng tính đồng nhất của hệ thống tạo nền tảng đảm bảo cho sự phát triển bền vững.

# 30+

Công Ty Thành Viên,  
Liên Kết, Hợp Tác

# 40++

Dự Án Trong  
Toàn Tập Đoàn



**BẤT ĐỘNG SẢN  
GIÁO DỤC  
TÀI CHÍNH**

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### UY TÍN

Luôn uy tín với Khách hàng, Đối tác, Cổ đông, Cán bộ nhân viên, Chính quyền và Cộng đồng xã hội, cam kết về chất lượng sản phẩm và chất lượng dịch vụ.

### HỢP TÁC

Hợp tác hiệu quả giữa các Công ty thành viên trong Tập đoàn, đối tác và khách hàng.

### ĐỔI MỚI

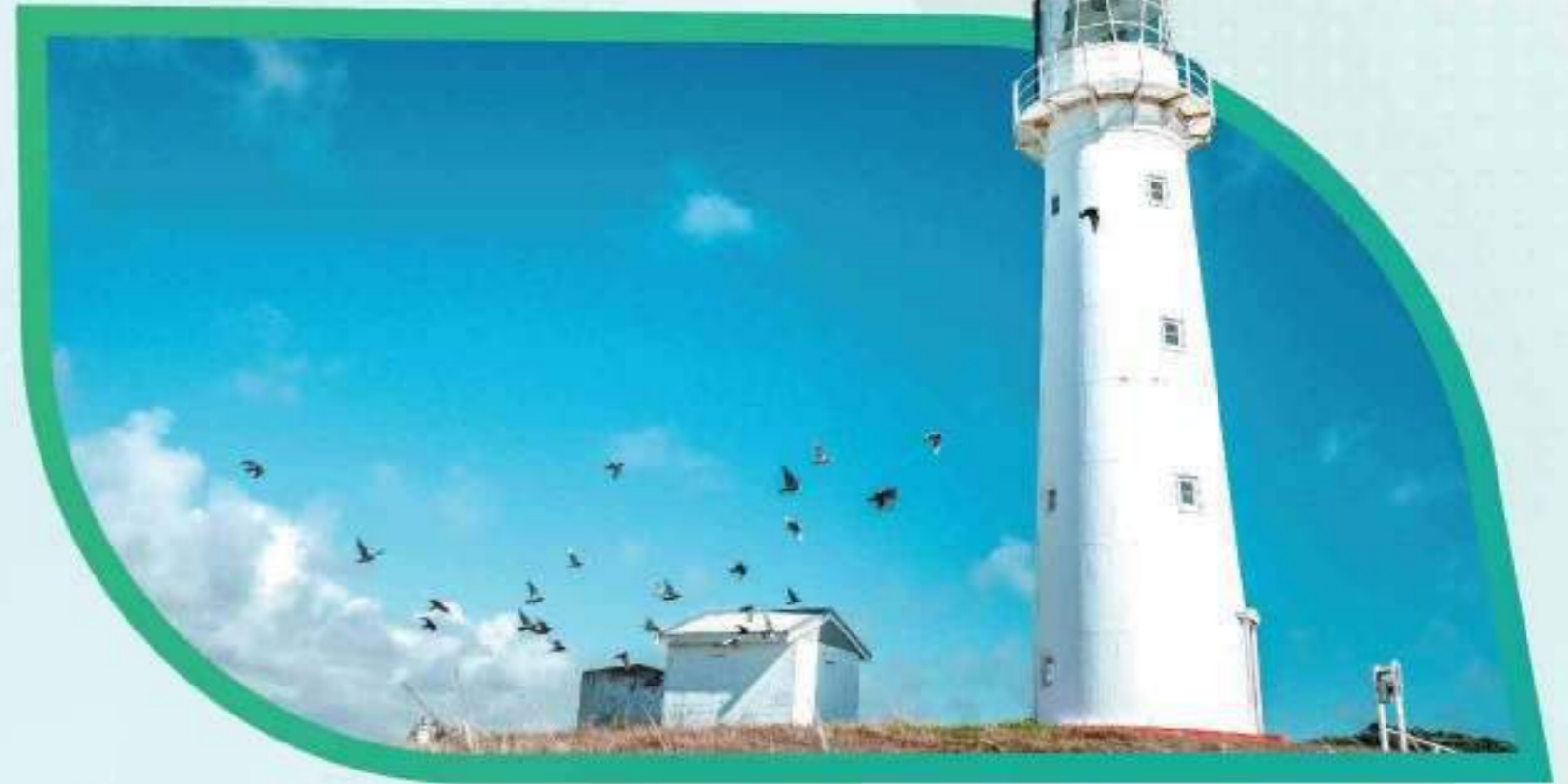
Đổi mới quy trình, tối ưu sản phẩm để thu hút nhân tài và nhận diện thương hiệu Công ty tốt hơn.

### HỘI NHẬP

Tham gia các tổ chức, hoạt động hợp tác quốc tế trên các lĩnh vực thế mạnh.

### TUÂN THỦ

Tuân thủ Luật pháp, Đạo đức, Quy tắc xã hội và Quy chế Tập đoàn.



## TÂM NHÌN

Trở thành Tập đoàn hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực hàng đầu Việt Nam, trong đó lấy Bất động sản, Giáo dục, Tài chính làm các ngành chủ lực, tạo thế mạnh phát triển bền vững và vươn ra quốc tế.

## SỨ MỆNH

Không ngừng sáng tạo, phấn đấu tạo ra những sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao với giá hợp lý.

Tiên phong trong từng sản phẩm, dịch vụ kinh doanh; mang đến những giá trị khác biệt cho khách hàng và cổ đông.

## CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2023

### Khai trương đầu năm 2023

Hòa cùng không khí tươi vui trong những ngày đầu năm mới, Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đã tung búng tổ chức buổi Lễ Khai Trương đầu năm. Những lời chúc ý nghĩa của Ban lãnh đạo đã được gửi đến toàn thể nhân viên công ty trong buổi gặp gỡ chào đón năm Nhâm Dần. Như một nét văn hóa thương niên, buổi Lễ Khai Trương được diễn ra vô cùng long trọng với sự tham gia của Ban Lãnh Đạo cùng toàn thể nhân viên công ty. Tại đây, đại gia đình Hoàng Quân có cơ hội được gặp gỡ sau những chuỗi ngày nghỉ Tết bên gia đình. Buổi Lễ đánh dấu cho sự khởi đầu một năm đầy thắng lợi của Hoàng Quân.



30/01/2023

### Ký kết hợp tác môi giới dự án mới thành công

Ngày 25/02/2023, tại khách sạn REX - Thành phố Hồ Chí Minh, đã diễn ra tọa đàm "Điểm sáng trong cơ chế, chính sách cho thị trường bất động sản Việt Nam".



25/02/2023

Tại Tọa đàm, Tập đoàn Hoàng Quân đã có buổi ký kết hợp tác môi giới các dự án: Khu công nghiệp Hàm Kiệm 1 (146,2 ha), dự án NOXH Golden City trung tâm Tây Ninh, dự án KDC Bình Minh - Mekong City Vĩnh Long (29,94 ha) và dự án KDC kết hợp dịch vụ sinh thái xã Ea Kpam và xã Cư M'gar, huyện Cư M'gar Đắk Lắk (51ha).

Đây được đánh dấu là hoạt động quan trọng đối với Tập đoàn Hoàng Quân, trong việc đẩy mạnh phân phối các dự án của mình trong thời gian tới. Với mục tiêu, mang đến 1 triệu căn NOXH phục vụ cho các khách hàng có nhu cầu trên khắp cả nước.

Đồng thời, hưởng ứng chương trình Ngày hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, Giải thưởng Nghề Môi giới Bất động sản Việt Nam 2023 do VARS phát động.

### Tham dự diễn đàn năng lượng mới 2023



13/7/2023

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, Công ty Hoàng Quân tham dự "Diễn đàn Năng lượng mới 2023". Chương trình nhằm mục tiêu xúc tiến đầu tư nước ngoài vào các Khu công nghiệp. Tập đoàn Hoàng Quân đặt mục tiêu đẩy mạnh hợp tác phát triển 2 khu công nghiệp là KCN Bình Minh (Vĩnh Long) và KCN Hàm Kiệm 1 (Bình Thuận)

### Tập Đoàn Hoàng Quân Đón Tiếp Các Nhà Đầu Tư Nhật Bản Đến Tham Quan Và Mở Rộng Cơ Hội Đầu Tư, Hợp Tác M&A



Tập đoàn Hoàng Quân (HQC) đã vinh dự đón tiếp đại diện PGT Holdings cùng 25 nhà đầu tư hàng đầu Nhật Bản đến tham quan không gian làm việc của tập đoàn cũng như tìm kiếm các cơ hội đầu tư, hợp

tác M&A. Đây là hoạt động thường niên được PGT Holding để kết nối các nhà đầu tư Nhật Bản tại các lĩnh vực tài chính, bất động sản.

Tại sự kiện, Tập đoàn Hoàng Quân và các nhà đầu tư hàng đầu Nhật Bản đã có những trao đổi, tìm hiểu thông tin để mở ra cơ hội hợp tác đầu tư M&A đối với các dự án, quỹ đất tiềm năng của HQC. Qua đó, giúp hai bên củng cố tiềm lực và cùng nhau mang đến những cơ hội hợp tác, phát triển trong tương lai.

### Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên 2023

Ngày 22/4/2023, Đại hội đồng cổ đông được tổ chức tại tòa nhà Golden King, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm các nội dung tổng kết, báo cáo ĐHCĐ về kết quả đầu tư, kinh doanh năm 2023 và phương hướng hoạt động, kế hoạch trong năm 2023. Đồng thời, trình ĐHCĐ thông qua các báo cáo, tờ trình thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ liên quan đến các hoạt động của công ty. Công ty sẽ chú trọng đẩy mạnh tìm kiếm thêm dự án, phát triển, hoàn thiện các dự án NOXH, nhà ở cho công dân tại các Khu công nghiệp. Công ty cũng nghiên cứu xây dựng, phát triển theo hướng khu công nghiệp sinh thái nhằm cùng nỗ lực giảm thiểu chất thải và ô nhiễm, chia sẻ tài nguyên hiệu quả và giúp phát triển bền vững. Công ty cũng sẽ đẩy mạnh hoàn thiện, phát triển các khu công nghiệp, đồng thời phát triển các sản phẩm bất động sản thương mại, cho thuê, tăng cường hợp tác đầu tư, M&A.



22/4/2023

### Tổ chức các hoạt động cộng đồng tại Chung cư NOXH HQC Plaza

Tối ngày 29/9/2023, Ban Quản lý HQC Plaza, cùng các đơn vị tài trợ, đặc biệt chính Quý Cư dân đã đóng góp tổ chức chương trình "Trung thu cho em" cho con em tại Chung cư HQC Plaza. Việc tổ chức "Trung thu cho em" đã tạo sân chơi giải trí, an toàn,

lành mạnh, thân thiện, thiết thực và tạo không khí vui tươi, phấn khởi cho các em thiếu nhi trong dịp Tết Trung thu, đồng thời gắn kết giữa cộng đồng cư dân HQC Plaza.



29/9/2023

### Tổ chức thành công giải quần vợt Doanh nhân Phú Nhuận

Ngày 01/10/2023, tại CLB Rạch Miễu, nhằm khuyến khích phong trào thể dục, thể thao, tăng cường sức khỏe trong các doanh nghiệp, tạo điều kiện gặp gỡ giao lưu kết nối, trao đổi kinh nghiệm, trong sản xuất kinh doanh, tăng cường mối quan hệ hợp tác phát triển - Giải quần vợt Doanh nhân quận Phú Nhuận - Cúp Hoàng Quân 2023 đã chính thức được khai mạc và thành công tốt đẹp.

Mang đến một sân chơi lành mạnh với những cung bậc cảm xúc cho tất cả các Doanh nhân tham gia. Công ty Hoàng Quân vinh hạnh là nhà tài chính trợ Giải quần vợt Doanh nhân quận Phú Nhuận - Cúp Hoàng Quân 2023. Theo đó, Hoàng Quân không chỉ là đối tác tin cậy của khách hàng, mà còn là "đồng đội" đáng tin cậy trong quá trình kết nối, hội nhập, phát triển.



01/10/2023





### 2016

Top 10 Sàn giao dịch Bất động sản xuất sắc 2016  
Top 50 Báo cáo thường niên tốt nhất 2016



### 2017

Top 10 Thương hiệu tiêu biểu, uy tín hội nhập APEC  
Top 10 Thương hiệu Việt Nam 2017 - Việt Nam Leading Brands 2017



### 2018

Thương hiệu mạnh ASEAN năm 2018  
Sàn Giao dịch Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam 2018  
Top 10 Thương hiệu Sản phẩm uy tín ngành xây dựng Việt Nam  
Top 10 Doanh nghiệp Rừng Vàng 2018  
Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2018  
Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam 2018

### 2019

Top 30 Nhà đầu tư và Phát triển Bất động sản 2019 và Nhà lãnh đạo Bất động sản xuất sắc 2019  
Top 10 Thương hiệu tiêu biểu Hội nhập Châu Á - Thái Bình Dương 2019 và Doanh nhân tiêu biểu Châu Á - Thái Bình Dương 2019  
Top 10 Thương hiệu hàng đầu Việt Nam 2019



### 2021

Top 10 Thương hiệu tiêu biểu Châu Á - Thái Bình Dương 2021  
ASIA - Pacific Outstanding Brand 2021



### 2022

Top 10 thương hiệu mạnh ASEAN 2022



# DANH HIỆU & GIẢI THƯỞNG

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





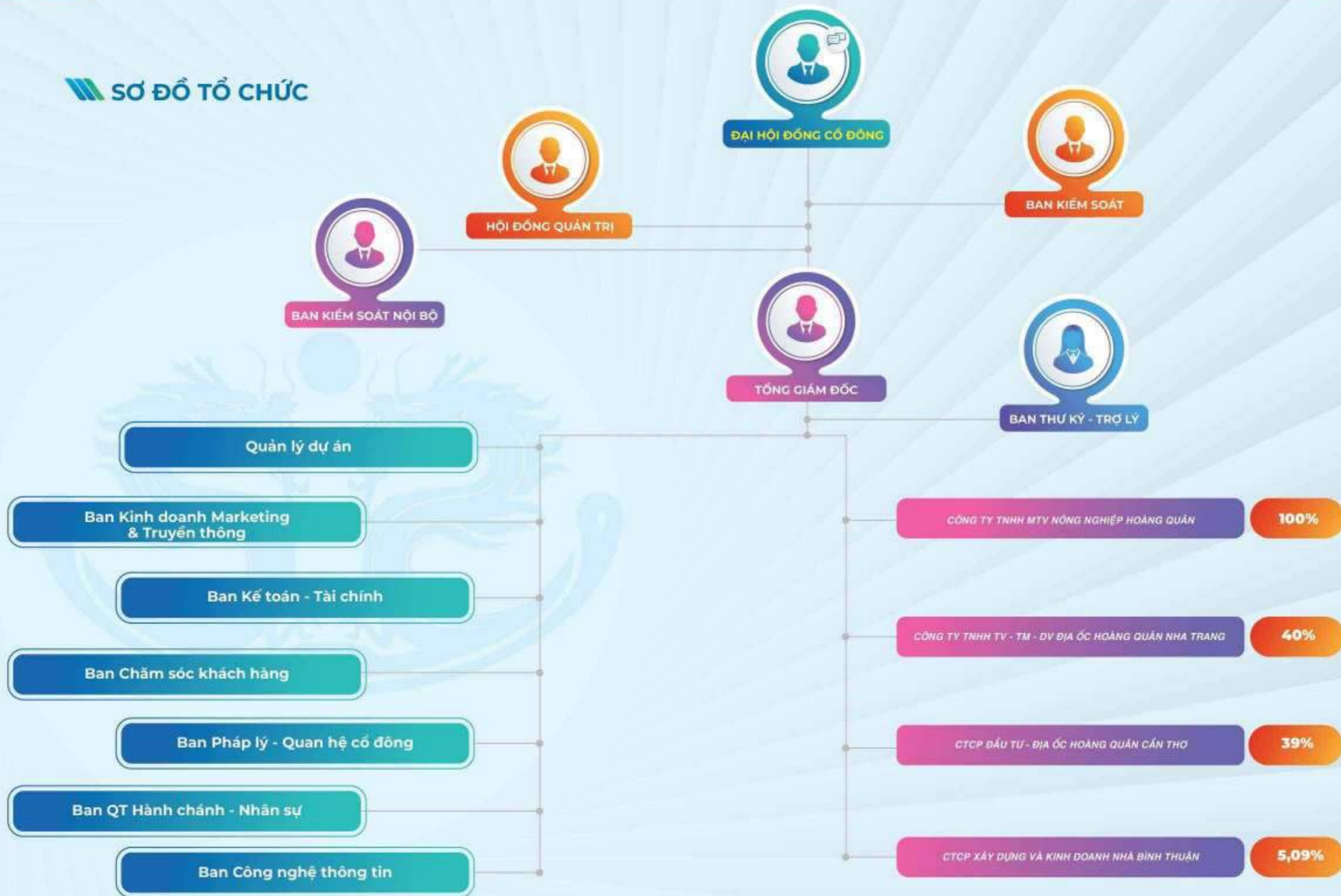
**HOÀNG QUÂN GROUP**  
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

## 02 QUẢN TRỊ CÔNG TY



KẾT TINH *Giá Trị*  
*Kiến Tạo* TUÔNG LẠI

# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**1 Ông Trương Anh Tuấn**  
Thành viên HĐQT không điều hành

 **Chủ tịch HĐQT**



**3 Ông Trương Thái Sơn**  
Thành viên HĐQT không điều hành



**4 Ông Nguyễn Văn Toàn**  
Thành viên HĐQT không điều hành



**2 Bà Nguyễn Thị Diệu Phương**  
Thành viên HĐQT không điều hành

**Phó Chủ tịch HĐQT**



**5 Ông Lý Quang Minh**  
Thành viên HĐQT độc lập



1

**Ông Trương Anh Tuấn**

Chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 23/03/2007  
Ngày tái bổ nhiệm: 30/5/2020  
Năm sinh: 1964 - Quê quán: Ninh Thuận  
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh  
Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
0 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

**Kinh nghiệm làm việc:**

Tiến sĩ Trương Anh Tuấn là nhà sáng lập tập đoàn Hoàng Quân. Ông có trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, từng đảm nhiệm qua nhiều vị trí quan trọng trong Ban điều hành các công ty trong lĩnh vực bất động sản, giáo dục và từng tham gia giảng dạy tại Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

**Chức vụ từng đảm nhiệm:**

- Trưởng phòng Kinh doanh - Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty Nghi Gia (Singapore)
- Trưởng phòng Kinh doanh - Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty Vĩnh Phước (Indonesia)
- Trưởng phòng Kinh doanh - Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty Thành Danh

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác:** không có

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:**

- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
- Chủ tịch HĐQT CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tây Ninh
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu Tư Bất Động Sản Hoàng Quân Land
- Chủ tịch HĐQT CTCP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương mại-sản xuất Trương Gia
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Thiên Phát
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH TM-DV Giải trí Bình Minh
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Simon

2

**Bà Nguyễn Thị Diệu Phương**

Phó Chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 23/03/2007  
Ngày tái bổ nhiệm: 30/5/2020  
Năm sinh: 1965 Quê quán: Thừa Thiên Huế  
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh  
Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
6 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

**Kinh nghiệm làm việc:**

Tiến sĩ Nguyễn Thị Diệu Phương là người có nhiều năm kinh nghiệm trong quản lý và điều hành về kế toán – tài chính. Bà là đồng sáng lập và đã có nhiều đóng góp vào những thành công của Tập đoàn Hoàng Quân.

**Chức vụ từng đảm nhiệm:** không có

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác:** không có

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:**

- Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
- Thành viên HĐQT CTCP Y Khoa Vietmed
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân
- Phó Chủ tịch HĐQT Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ Thuật Tây Nam Á
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land

3

**Ông Trương Thái Sơn**

Thành viên HĐQT  
không điều hành

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 23/03/2007  
Ngày tái bổ nhiệm: 30/5/2020  
Năm sinh: 1967 - Quê quán: Ninh Thuận  
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh  
Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
572.281 cổ phần chiếm 0.12% vốn điều lệ

**Kinh nghiệm làm việc:**

Tiến sĩ Trương Thái Sơn là đồng sáng lập tập đoàn Hoàng Quân. Ông có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Marketing. Ông hiện đang quản lý và điều hành Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân, là một trong những công ty hàng đầu về lĩnh vực thẩm định giá tại Việt Nam.

**Chức vụ từng đảm nhiệm:**

- Tổng Giám đốc CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông
- Trợ lý Giám đốc kiêm Giám đốc Kinh doanh Công ty TNHH Bao bì và Mực in Việt Nam
- Giám đốc Kinh doanh Công ty TNHH Long Sư
- Giám đốc Kinh doanh Công ty Thương mại DX
- Giám đốc Marketing Công ty VPP Bến Nghé

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác:** không có

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:**

- Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân
- Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đồng Dương

4

**Ông Nguyễn Văn Toàn**

Thành viên HĐQT  
không điều hành

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 30/5/2020  
Năm sinh: 1971 - Quê quán: Long An  
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị kinh doanh  
Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
0 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

**Kinh nghiệm làm việc:**

Tiến sĩ Nguyễn Văn Toàn có nhiều kinh nghiệm về quản trị kinh doanh và giáo dục. Ông nhiều năm đảm nhận các vị trí quản lý kinh doanh tại các Công ty lớn như Ajinomoto, Gillette,... Đồng thời ông đang là hiệu trưởng Trường Trung cấp - Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á và là Viện trưởng Viện Khoa học Phát triển Nhân lực và Tài năng.

**Chức vụ từng đảm nhiệm:**

- Giám sát kinh doanh Công ty Ajinomoto Việt Nam
- Trưởng phòng Kinh doanh Công ty Gillette Việt Nam
- Phó giám đốc Kinh doanh Công ty TNHH Saigon Ve Wong
- Giám đốc Kinh doanh và Tiếp thị Công ty Kellog Việt Nam
- Giảng viên, thỉnh giảng tại các trường Đại học

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác:** không có

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:**

- Hiệu trưởng trường Trung cấp - Kinh tế Kỹ Thuật Tây Nam Á
- Thành viên HĐQT Trường Trung cấp Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á

**5 Ông Lý Quang Minh**  
Thành viên HĐQT độc lập

Thành viên HĐQT độc lập  
Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 30/5/2020  
Năm sinh: 1978 - Quê quán: Tiền Giang  
Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư  
Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
8 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

**Kinh nghiệm làm việc:**

Ông Lý Quang Minh có 20 kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc, xây dựng và phát triển bất động sản. Ông đang đảm nhiệm vai trò thành viên HĐQT độc lập của Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân.

**Chức vụ từng đảm nhiệm:** không có

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác:** không có

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:**

- Chủ tịch HĐQT CTCP Việt Kiến Trúc
- Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH ĐT-TK - XD Gia Bảo
- Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Simon
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land



**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**I. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2023**

Trong bối cảnh nền kinh tế nói chung đang có bước chuyển mình vượt qua giai đoạn trì trệ nhưng vẫn còn rất nhiều thách thức từ những vấn đề vi mô cũng như vĩ mô. Thị trường BĐS vẫn còn rất nhiều khó khăn dẫn đến việc tồn kho nhiều sản phẩm NOTM; việc triển khai các hoạt động pháp lý còn chậm khiến thị trường trầm lắng. Tuy nhiên, cơ hội trong lĩnh vực NOXH vẫn rất cao xuất phát từ nhu cầu thực tế của người dân.

Do đó, HQC đã có sự điều chỉnh phù hợp, cơ cấu lại tỷ trọng đầu tư giữa các phân khúc, dòng sản phẩm. Theo đó, tăng tỷ trọng đầu tư NOXH, tập trung vào phân khúc NOXH, NOCN và khu công nghiệp, hạ tỷ trọng đầu tư về NOTM. Với kết quả doanh thu đạt 322,6 tỷ đồng, giảm 3% so với năm 2022, hoàn thành 19% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 5,2 tỷ đồng, giảm 72,6% so với năm 2022, hoàn thành 4% kế hoạch lợi nhuận sau thuế. Lợi nhuận sau thuế 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. Mặc dù không hoàn thành mức kế hoạch lợi nhuận của ĐHĐCĐ thường niên 2023 đã đề ra nhưng đây được xem là một sự nỗ lực lớn của Ban lãnh đạo trong bối cảnh thị trường BĐS tại VN năm 2023 vẫn còn trầm lắng. Bên cạnh đó, với sự quyết tâm điều hành linh hoạt của HĐQT và Ban TGD, Công ty cũng đạt được một số thành quả đáng ghi nhận sau:

Công ty đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, thông qua nhiều nội dung quan trọng, trong đó đã thông qua Tờ trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 và 2023, Hội đồng quản trị đã báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) và đã thực hiện chào bán 100.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho NĐT chứng khoán chuyên nghiệp.

HQC luôn tích cực xây dựng và củng cố mô hình quản trị công ty theo hướng từng bước tiệm cận với các quy chuẩn quốc tế, song song với việc nỗ lực thực hiện mục tiêu cải thiện chỉ tiêu sinh lời, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh. Các thông tin doanh nghiệp được cung cấp đầy đủ, minh bạch, đồng thời tăng cường các kênh truyền thông, cập nhật thông tin kịp thời, liên tục cho các bên liên quan. Nỗ lực cải thiện quản trị công ty không chỉ từ Ban lãnh đạo mà cần được thống nhất của cán bộ quản lý, nhân viên thuộc Công ty và các đơn vị thành viên.

Duy trì tốt các chính sách phúc lợi cho CBNV như chăm sóc bữa ăn đầy đủ dinh dưỡng hàng ngày, khám sức khỏe định kỳ cho CBNV.

Công ty luôn nỗ lực thực hiện đúng, đủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng và môi trường theo quy định pháp luật. Ưu tiên tiếp cận, sử dụng sản phẩm, dịch vụ của các nhà thầu áp dụng các công nghệ tiên tiến trong xây dựng giúp nâng cao chất lượng công trình, tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu, xây dựng an toàn bền vững... hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường.

**II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng giám đốc và bộ máy điều hành đáp ứng được những yêu cầu, tuân thủ tốt quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty.

Trong năm 2024, Ban Tổng giám đốc Công ty đã thể hiện nỗ lực mạnh mẽ, HĐQT đánh giá cao Ban Tổng giám đốc một số điểm sau:

Đáp ứng tốt các yêu cầu, tuân thủ tốt quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty.

Quản lý sát sao tình hình đầu tư, kinh doanh của các Khối, báo cáo kịp thời cho HĐQT và đề xuất những giải pháp thích hợp để nhanh chóng thích nghi, cải tiến các sản phẩm mới và hiện hữu, đặc biệt là lĩnh vực NOXH đang được nhiều sự ủng hộ qua Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân KCN giai đoạn 2021-2030" của Chính phủ.

Tích cực ứng dụng công nghệ, kỹ thuật mới vào công tác quản lý, điều hành, quản lý xây dựng, xây dựng, thiết kế, kinh doanh tạo nên những bước tiến chuyển mình mạnh mẽ của Công ty trước thời đại công nghệ số.

Duy trì và phát huy chủ trương phát triển bền vững gắn với trách nhiệm cộng đồng.

Theo đánh giá của HĐQT, Ban TGD đã đáp ứng tốt các yêu cầu, tuân thủ tốt quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty. Tuy nhiên với kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2023 chưa hoàn thành kế hoạch mà Đại hội đặt ra, Ban TGD cần tập trung cải thiện hiệu quả sử dụng vốn, tăng cường hơn nữa hiệu quả kiểm soát, quản trị rủi ro. Đồng thời xây dựng và duy trì khung lương thưởng công bằng, cạnh tranh nhằm thu hút và giữ chân nhân tài.

**III. ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**1. Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết.

Ngày 22/4/2023, Đại hội đồng cổ đông đã họp phiên thường niên và thông qua Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ về các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022; Kế hoạch năm 2023.
2. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2022 và định hướng năm 2023;
3. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2022 và định hướng năm 2023;
4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán;
5. Thông qua nội dung Tờ trình Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022;
6. Thông qua nội dung Tờ trình Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2023;
7. Thông qua nội dung Tờ trình Báo cáo thù lao HĐQT và BKS năm 2022 và đề xuất Thù lao năm 2023;
8. Thông qua nội dung Tờ trình v/v giao dịch giữa các bên liên quan dự kiến phát sinh;
9. Thông qua nội dung Tờ trình v/v tiếp tục thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
10. Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.
11. Thông qua thay đổi một số ngành nghề kinh doanh của Công ty.
12. Thông qua thay đổi số lượng, cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ 2020-2024, thông qua việc từ nhiệm và bầu cử bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ 2020-2024.

Trong năm 2023, các nội dung Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua đều được HĐQT và Ban TGD tiến hành chỉ đạo, điều hành sát sao, cộng thêm nỗ lực của toàn thể Cán bộ Nhân viên của Công ty nhằm thực hiện một cách hiệu quả nhất các quyết định của ĐHĐCĐ và cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ được giao. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân gồm khách quan lẫn chủ quan mà các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh của Công ty đã chưa đạt mục tiêu đề ra.

**2. Hội đồng quản trị:**

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, được toàn quyền thay mặt, nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị có trách nhiệm xây dựng chiến lược, định hướng phát triển của công ty; đồng thời giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

Hoạt động của HĐQT được thực hiện theo các nguyên tắc:

- Đảm bảo một cơ cấu quản trị hiệu quả;
- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty;
- Minh bạch trong hoạt động của Công ty;
- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát lãnh đạo và kiểm soát Công ty có hiệu quả.

**a. Thành phần, cơ cấu Hội đồng quản trị**

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 vừa qua, các thành viên của HĐQT đã có sự thay đổi về số lượng thành viên HĐQT thông qua tờ trình được ĐHĐCĐ thông qua.

Hội đồng quản trị của Công ty hiện có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập là Ông Lý Quang Minh. Số lượng thành viên độc lập của HĐQT hiện nay được Hoàng Quân tiếp tục duy trì ở tỷ lệ 01/05, đảm bảo tiêu chuẩn về số lượng thành viên HĐQT độc lập, góp phần đảm bảo tính khách quan, ngăn ngừa các xung đột lợi ích và đảm bảo quyền lợi của Cổ đông đối với các quyết định của HĐQT.

**b. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

Nhằm đẩy mạnh triển khai thực hiện các nội dung, kế hoạch mà ĐHĐCĐ đã thông qua, đồng thời tiếp tục theo sát kế hoạch giai đoạn 2020-2025, HĐQT đã chỉ đạo thực hiện một số điều chỉnh lớn trong hoạt động quản trị thông qua cơ chế giám sát từ Ban Kiểm soát nội bộ trực thuộc HĐQT rà soát, nhận diện, ngăn ngừa và quản trị rủi ro. Đồng thời HĐQT đã kết hợp cùng BKS theo sát hoạt động của Ban TGD, chỉ đạo kịp thời trong việc thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh, linh hoạt triển khai các hành động, chính sách phù hợp theo từng giai đoạn, biến động của thị trường BĐS.

Căn cứ Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty, HĐQT thực hiện giám sát Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong điều hành của Công ty.

HĐQT theo dõi hoạt động của Ban Tổng giám đốc, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc.

- HĐQT giám sát, kiểm tra việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2023 và đánh giá thành quả đạt được từ Kế hoạch năm 2023.

- Thành viên HĐQT tham dự các cuộc họp của Ban Tổng giám đốc và có ý kiến chỉ đạo trong thẩm quyền của mình.
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc phối hợp tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 diễn ra ngày 22/4/2023.
- Giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Thực hiện các hoạt động kiểm tra khác về công tác tài chính kế toán, sử dụng vốn, công tác đầu tư, công tác nhân sự, công tác lao động tiền lương và công tác đầu tư xây dựng, mua sắm.
- Theo dõi, chỉ đạo Ban TGD triển khai kế hoạch tờ trình phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức 13 cuộc họp để thảo luận và thống nhất các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị, ban hành 12 Nghị quyết và 01 Quyết định thông qua các chủ trương, quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty và định hướng chiến lược phát triển. Từ đó đưa ra chỉ đạo kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Các cuộc họp của HĐQT đều có sự tham gia của Trưởng ban Kiểm soát và/hoặc thành viên BKS với tư cách quan sát viên thực hiện chức năng theo dõi, giám sát, đóng góp ý kiến cho Hội đồng Quản trị. Về nguyên tắc, tất cả các nghị quyết và quyết định của HĐQT chỉ được thông qua khi có ý kiến tán thành của từ 2/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị có mặt và thành viên vắng mặt có gửi phiếu biểu quyết hợp lệ tại cuộc họp. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang nhau, lá phiếu bầu của Chủ tịch Hội đồng quản trị là lá phiếu quyết định, thành viên có ý kiến phản đối có quyền bảo lưu ý kiến của mình.

Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người có liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Một thành viên Hội đồng quản trị sẽ không được tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức một cuộc họp Hội đồng quản trị về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết.

**Cụ thể các cuộc họp của HĐQT như sau:**

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/2023/QĐ-HĐQT	24/3/2023	Thành lập bộ phận kiểm toán nội bộ và ban hành quy chế kiểm toán nội bộ
02	02/2023/NQ-HĐQT	31/3/2023	HĐQT thông qua việc thành lập ban tổ chức và ban kiểm tra tư cách cổ đông
03	03/2023/NQ-HĐQT	31/03/2023	HĐQT thông qua dự thảo chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên 2023
04	04/2023/NQ-HĐQT	14/04/2023	HĐQT thông qua việc sửa đổi, bổ sung tờ trình số 09/2023/T-Tr-HĐQT tại ĐHĐCĐ 2023 về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
05	05/2023/NQ-HĐQT	19/05/2023	HĐQT thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu riêng lẻ
06	06/2023/NQ-HĐQT	25/05/2023	HĐQT thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam
07	07/2023/NQ-HĐQT	01/06/2023	HĐQT thông qua phương án đảm bảo phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài
08	08/2023/NQ-HĐQT	01/06/2023	HĐQT thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ
09	09/2023/NQ-HĐQT	21/06/2023	HĐQT thông qua bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty
10	10/2023/NQ-HĐQT	27/06/2023	HĐQT thông qua miễn nhiệm Phó TGD Pháp lý – QHCD đối với ông Nguyễn Thanh Hoài
11	11/2023/NQ-HĐQT	11/08/2023	HĐQT thông qua điều chỉnh nội dung Nghị quyết HĐQT số 05/2023/NQ-HĐQT ngày 19/5/2023 về Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ
12	12/2023/NQ-HĐQT	08/09/2023	HĐQT thông qua Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD đối với ông Trần Anh Tuấn kể từ ngày 08/9/2023.
13	13/2023/NQ-HĐQT	29/12/2023	HĐQT thông qua gia hạn thời gian chào bán và triển khai phân phối cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho Nhà đầu tư.



**c. Tỷ lệ tham gia của các thành viên Hội đồng quản trị**

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Trương Anh Tuấn	13	100%	
02	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	13	100%	
03	Ông Trương Thái Sơn	13	100%	
04	Ông Nguyễn Văn Toàn	13	100%	
05	Ông Lý Quang Minh	13	100%	

**d. Thành viên HĐQT độc lập**

Hiện tại cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty có 01 thành viên độc lập, 04 thành viên HĐQT đảm bảo sự cân đối giữa thành viên độc lập và thành viên tham gia điều hành.

Các thành viên HĐQT độc lập giữ vai trò cân bằng lợi ích, đảm bảo các quyết định của HĐQT được đưa ra trên cơ sở khách quan và độc lập.

**e. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Bộ phận kiểm toán nội bộ: có trách nhiệm thường xuyên đánh giá tình hình tài chính của Công ty và giám sát vận hành các chức năng kiểm soát nội bộ để đảm bảo hợp lý việc thực hiện các mục tiêu của Công ty về hiệu lực, hiệu quả hoạt động, độ tin cậy trong báo cáo tài chính, tuân thủ pháp luật liên quan.

**f. Văn phòng Hội đồng Quản trị:**

Theo dõi, tổ chức các cuộc họp HĐQT, cung cấp các thông tin, tài liệu cần thiết cho thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát.

Tham mưu, đề xuất với Hội đồng quản trị và Chủ tịch HĐQT trong việc đưa ra quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị và Chủ tịch HĐQT. Đồng thời, thực hiện các báo cáo định kỳ và đột xuất gửi HĐQT, Chủ tịch HĐQT trong quá trình triển khai công việc.

Phối hợp với các phòng ban chức năng, ban lãnh đạo Công ty giúp HĐQT kiểm tra việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ được giao đối với các đơn vị, cá nhân, giữ nghiêm kỷ luật lao động, đảm bảo hoạt động công ty được xuyên suốt, minh bạch.

**g. Người phụ trách quản trị Công ty**

Công ty Hoàng Quân hiện vẫn duy trì một người phụ trách quản trị Công ty để hỗ trợ HĐQT trong việc thực thi hiệu quả vai trò và trách nhiệm của mình trong các hoạt động như chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, đảm bảo các Nghị quyết HĐQT phù hợp với quy định pháp luật, hỗ trợ Thành viên HĐQT trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

**3. Đào tạo về Quản trị Công ty**

HĐQT và Ban TGD Công ty đã có những thành viên là Tiến sĩ Quản trị kinh doanh như: Ông Trương Anh Tuấn, Bà Nguyễn Thị Diệu Phương, Ông Trương Thái Sơn, Ông Nguyễn Văn Toàn; hay Thạc sĩ Quản trị kinh doanh như ông Trương Đức Hiếu, ông Trần Văn Hào.

Các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác, thành viên Văn phòng HĐQT, Thư ký được Công ty tạo điều kiện tham gia đào tạo về quản trị Công ty khi có yêu cầu.



**IV. ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP**

**1.Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát, Tổng giám đốc:**

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 163 Luật Doanh nghiệp và Điều 29, Điều 42 Điều lệ công ty, tổng mức thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát được ĐHCĐ phê duyệt hàng năm trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm đó. Căn cứ theo mức thù lao ĐHCĐ 2023 đã thông qua:

- Thù lao chi trả cho HĐQT là 0,7% lợi nhuận sau thuế tương đương 36.106.363 đồng.
- Thù lao chi trả cho BKS là 0,3% lợi nhuận sau thuế tương đương 15.474.156 đồng.

Ngoài chế độ thù lao cho thành viên HĐQT và BKS nêu trên, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành và Ban Kiểm soát không nhận bất cứ khoản tiền thưởng từ Quỹ khen thưởng & phúc lợi của Công ty.

Hiện tại chỉ các thành viên HĐQT kiêm chức danh điều hành được hưởng các chế độ phụ cấp (chế độ sử dụng ô tô của công ty; chế độ thanh toán chi phí điện thoại thực tế phát sinh; chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các loại hình bảo hiểm khác; chế độ khám sức khỏe định kỳ...) và các đãi ngộ khác được quy định trong các quy chế nội bộ Công ty.

Chi tiết thù lao cho HĐQT và BKS được phân bổ như sau:

STT	Họ tên	Chức danh	Không điều hành	Kiểm điều hành	Hưởng lương	Hưởng thù lao	Thưởng hiệu quả
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>							
01	Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	x			x	
02	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó CT	x			x	
03	Ông Trương Thái Sơn	Thành viên	x			x	
04	Ông Nguyễn Văn Toàn	Thành viên	x			x	
05	Ông Lý Quang Minh	Thành viên	x			x	
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>							
06	Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	x			x	
07	Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	x			x	
08	Bà Bùi Thị Uyên Trang	Thành viên	x			x	

Tổng thu nhập thực tế của Tổng giám đốc trong cả năm 2023, bao gồm các khoản phụ cấp là 767.985.299 VND.

**2. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT**

Các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT và những nội dung được ĐHCĐ ủy quyền HĐQT đều được HĐQT bàn bạc, thống nhất qua các cuộc họp của HĐQT trên cơ sở báo cáo, ý kiến đề xuất, tham mưu của Ban TGD.

**3. Báo cáo về giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ**

Do đặc thù hoạt động kinh doanh phát triển các dự án bất động sản của Công ty với hình thức thông qua hợp lực giữa Công ty cùng với các tổ chức, cá nhân là người có liên quan quy định Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán. Vì vậy giao dịch phát sinh giữa Công ty và các đối tượng có liên quan trong hệ thống là cần thiết. Tuy nhiên trên thực tế, việc lấy ý kiến của ĐHĐCĐ đối với từng giao dịch dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc tổ chức cuộc họp đều mất nhiều thời gian và rất tốn kém chi phí. Như vậy có thể sẽ làm mất đi nhiều cơ hội tận dụng được các lợi thế về công nghệ, thiết bị mà đặc biệt là nguồn vốn nhân rồi và có sẵn từ các công ty con, công ty liên kết và cá nhân liên quan.

Theo uỷ quyền của ĐHĐCĐ thường niên 2023, trong năm 2023 HĐQT đã phê duyệt các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với các đối tượng có liên quan. Chi tiết các giao dịch được trình bày tại Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán.

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH* ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, Số lượng, tổng giá trị giao dịch
-----	----------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---	--

**Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty:**

1	<b>Ông Trương Anh Tuấn</b>	Chủ tịch HĐQT			Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
2	<b>Bà Nguyễn Thị Diệu Phương</b>	Phó CT HĐQT			Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
3	<b>Trương Nguyễn Song Văn</b>	Phó Tổng Giám đốc			Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4

**Giao dịch giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:**

1	<b>Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐQT	1500419591, 27/5/2024, Vĩnh Long	Lô B5 KDC Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
2	<b>Công ty cổ phần Đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐQT	1800715721, 13/6/2008, Cần Thơ	27-28 Võ Nguyên Giáp, Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 1

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH* ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, Số lượng, tổng giá trị giao dịch
-----	----------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---	--

**Giao dịch giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:**

3	<b>Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐQT, Ông Trương Đức Hiếu là TV HĐQT	4201611366, 22/12/2014, Khánh Hòa	46 Thoại Ngọc Hầu, phường Vĩnh Hòa, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 1
4	<b>Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quận</b>	Trương Nguyễn Song Văn là TV HĐQT, sở hữu trên 10% VDL	0304854740, 10/5/2023, TP HCM	270 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
5	<b>Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>	Ông Trương Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT	3400382817, 17/12/2009, Bình Thuận	198 Nguyễn Hội, Phường Phú Trinh, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 1
6	<b>Công ty cổ phần Cảng Bình Minh</b>	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông sở hữu 1,5% VDL, Ông Trương Đức Hiếu, bà Nguyễn Thị Diệu Phương là cổ đông sở hữu 0,5% VDL	1500354873, 15/03/2001, Vĩnh Long	ấp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4
7	<b>Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐQT	3900243956, 28/12/2006, Tây Ninh	90 Nguyễn Thái Học, khu phố 4, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH* ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, Số lượng, tổng giá trị giao dịch
-----	----------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---	--

**Giao dịch giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:**

8	<b>Trưởng trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á</b>	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương là Phó CT HĐQT sở hữu hơn 10% VDL	0304530062, 01/9/2006, TP HCM	254 Lê Trọng Tấn, Tây Thạnh, Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
9	<b>Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng phát triển nhà Bảo Linh</b>	Ông Nguyễn Thanh Phong là Phó CT HĐQT, Ông Trương Đức Hiếu là TV HĐQT sở hữu 12% VDL	0303133739, 10/4/2018, TP HCM	288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
10	<b>Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐTV sở hữu hơn 10% VDL	0310031287, 20/4/2016, TP HCM	286 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
11	<b>Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận</b>	Bà Trương Nguyễn Song Vân là CT HĐQT	3400382824, 26/5/2004, Bình Thuận	Số 198 Nguyễn Hội, phường Phú Trinh, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
12	<b>Công ty luật TNHH Hoàng Quân</b>	Ông Nguyễn Thanh Hoài là Chủ tịch HĐQT	41.07.0912/T-P/ĐKHĐ	373 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
13	<b>Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria</b>	Bà Yu Trần Đan Phương là TV HĐQT, sở hữu hơn 10% VDL	313477496, 07/10/2015, TP HCM	274 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
14	<b>Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service</b>	Bà Bùi Thị Uyên Trang là kế toán trưởng	0316812696, 16/4/2021,	274 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH* ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, Số lượng, tổng giá trị giao dịch
-----	----------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---	--

**Giao dịch giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:**

15	<b>Công ty CP ĐT PT BĐS Đông Dương</b>	Ông Trương Đức Hiếu là TGD, Bà Nguyễn Thị Diệu Phương sở hữu trên 10% VDL	0305769801, 19/01/2022, TP HCM	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TP HCM	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
16	<b>Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐTV, sở hữu hơn 10% VDL	0313763585, 20/4/2016, TP HCM	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
17	<b>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Simon</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐQT sở hữu 10% VDL,	6001650428, 22/01/2019, Đắk Lắk	Số 219A Ngô Quyền, phường Tân An, TP. Buôn Mê Thuột, Tỉnh Đắk Lắk	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4
18	<b>Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐTV	6001623495, 10/9/2018, Đắk Lắk	219A Ngô Quyền, phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4
19	<b>Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc</b>	Ông Lý Quang Minh là CT HĐQT	0304671345, 17/10/2006, TP HCM	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TPHCM	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
20	<b>Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo</b>	Ông Lý Quang Minh là CT HĐTV	313071760, 31/12/2021, TP HCM	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TPHCM	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2
21	<b>Công Ty TNHH Tập Đoàn Đông Dương Land</b>	Ông Lý Quang Minh, bà Nguyễn Thị Diệu Phương là TV HĐQT, sở hữu trên 10% VDL	316331008, 16/12/2021, TP HCM	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TPHCM	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-Đ HĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 1

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH* ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, Số lượng, tổng giá trị giao dịch
-----	----------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---	--

**Giao dịch giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:**

22	<b>Công ty CP Đầu Tư BĐS Hoàng Quân Land</b>	Ông Trương Anh Tuấn là CT HĐQT, sở hữu hơn 10% VDL	0317432182, 15/8/2022, TP HCM	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TP HCM	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4
23	<b>Công Ty TNHH Đầu Tư Việt Phương Nam</b>	Ông Trương Anh Tuấn là TV HĐQT	0313578102, 15/12/2015, TP HCM	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TP HCM	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4
24	<b>Công ty Cổ Phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân</b>	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương là CT HĐQT, sở hữu hơn 10% VDL	0316730972, 04/3/2021, TP HCM	286 - 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TPHCM	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4
25	<b>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Phố Vàng</b>	Ông Trương Đức Hiếu là Phó TGD Kinh doanh	3901299493, 04/5/2022, Tây Ninh	Số 90 Nguyễn Thái Học, khu phố 4, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 4
26	<b>Công ty Cổ phần TM-SX-DV Bình Minh</b>	Bà Trương Nguyễn Song Vân là TV HĐQT sở hữu hơn 10% VDL,	1501104851, 30/8/2019, Vĩnh Long	Lô B5 KDC Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, Thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Năm 2023	NQ 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2023	Trình bày tại Thuyết minh BCTC Quý 2



**4. Hoạt động của HĐQT**

Căn cứ theo phê duyệt của ĐHĐCĐ thường niên 2023, HĐQT đã triển khai thực hiện các nội dung được ĐHĐCĐ giao phó. Việc phê duyệt các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT và các nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền tuân thủ theo quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.

Trong năm 2023, với nhiều cố gắng và sự điều hành liên tục của HĐQT, Hội đồng quản trị đã báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và đã thực hiện chào bán cổ phiếu 100.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho NĐT chứng khoán chuyên nghiệp:

- Ngày kết thúc đợt chào bán: 04/03/2024

- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm: từ ngày 04/03/2024 đến ngày 04/03/2025.

- Kết quả sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: thực hiện theo tờ trình số 09/2023/TTr-HĐQT đã báo cáo tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, cụ thể như sau: Nhận chuyển nhượng cổ phần từ cổ đông hiện hữu CTCP Đầu tư Thành phố Vàng (số tiền sử dụng 400 tỷ đồng); Mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ CTCP Đầu tư Thành phố Vàng để bổ sung vốn cho Dự án Chung cư Nhà ở xã hội Thành phố Vàng (số tiền sử dụng 600 tỷ đồng)

Ngoài ra, HĐQT cùng với Ban TGD vẫn không ngừng duy trì và phát huy văn hóa “đại gia đình” của Công ty, tạo nên tinh thần gắn bó cùng đồng hành của cán bộ nhân viên. Xây dựng các chính sách phúc lợi, chính sách lương thưởng phù hợp.

**5. Kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc**

Tổng giám đốc đã thực hiện tốt công tác điều hành trong năm 2023, đồng thời tuân thủ các quy định về quản trị công ty.

Tổng giám đốc và các Phó TGD tổ chức, tham gia các cuộc họp định kỳ, bất thường để cập nhật diễn biến hoạt động đầu tư, kinh doanh từ đó nhanh chóng đề ra phương án, giải pháp tối ưu.

**V. DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY**

STT	Tên tổ chức / cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	TĐ không còn là người có liên quan	Lý do
1	<b>Trương Anh Tuấn</b>	Chủ tịch HĐQT	23/3/2007		
2	<b>Nguyễn Thị Diệu Phương</b>	Phó Chủ tịch HĐQT TV không điều hành	23/3/2007		
3	<b>Trương Thái Sơn</b>	TV HĐQT không điều hành	23/3/2007		
4	<b>Trương Đức Hiếu</b>	TV HĐQT không điều hành	23/3/2007	23/4/2023	Miễn nhiệm
5	<b>Nguyễn Văn Toàn</b>	TV HĐQT không điều hành	30/5/2020		
6	<b>Lý Quang Minh</b>	TV HĐQT độc lập	30/5/2020		
7	<b>Nguyễn Tuấn Anh</b>	TV HĐQT độc lập	30/5/2020	23/4/2023	Miễn nhiệm
8	<b>Nguyễn Thanh Phong</b>	TGD	09/6/2020		
9	<b>Nguyễn Long Triều</b>	Phó TGD	22/6/2018		
10	<b>Trần Anh Tuấn</b>	Phó TGD	15/3/2016	08/9/2023	Miễn nhiệm
11	<b>Trương Nguyễn Song Vân</b>	Phó TGD	31/01/2019		
12	<b>Nguyễn Thanh Hoài</b>	Phó TGD kiêm Người CBTT	10/01/2019	27/6/2023 Miễn nhiệm Phó TGD. 21/6/2023 Miễn nhiệm người CBTT	Miễn nhiệm

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	TĐ không còn là người có liên quan	Lý do
13	Yu Trần Đan Phượng	Trưởng Ban Kiểm soát	30/5/2020		
14	Phan Thị Kiều Oanh	TV Ban Kiểm soát	30/5/2020	23/4/2023	Miễn nhiệm
15	Nguyễn Thị Bích Thủy	TV Ban Kiểm soát	24/4/2021		
16	Bùi Thị Uyên Trang	TV Ban Kiểm soát	23/4/2023		Đặc cử TV BKS
17	Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	22/10/2015		
18	Trần Văn Hào	Giám đốc tài chính	01/4/2020		
19	Đoàn Văn Chính	Người được ủy quyền CBTT & người phụ trách quản trị công ty	21/6/2023		Bổ nhiệm

#### VI. GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN

Trong năm 2023 Công ty có phát sinh giao dịch của cổ đông nội bộ và người liên quan như sau:

STT	Người thực hiện giao dịch	QH với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thường...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	16.350.240	3,43%	0	0%	Bán cổ phiếu
2	Nguyễn Thị Thu Hà	Mẹ chồng của bà Trương Nguyễn Song Vân - Phó TGD Tài Chính	0	0	20.000	0,0042%	Mua cổ phiếu
3	Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó CT HĐQT	18.189.840	3,82%	6	0,0000%	Bán cổ phiếu
4	Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Tổ chức liên quan ông Lý Quang Minh	1.458.000	0,31%	0	0%	Bán cổ phiếu
5	Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	Tổ chức liên quan ông Trương Anh Tuấn, ông Nguyễn Long Triều, bà Trương Nguyễn Song Vân	3.078.328	0,65%	0	0%	Bán cổ phiếu

STT	Người thực hiện giao dịch	QH với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thường...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
6	Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Tổ chức liên quan bà Trương Nguyễn Song Vân	0	0%	2.000.000	0,42%	Mua cổ phiếu 28/8/2023: 1.000.000 10/10/2023: 1.000.000



**VII. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Trong năm 2023, công ty không có các thay đổi liên quan đến vốn đầu tư của chủ sở hữu. Vốn chủ sở hữu của công ty tính đến ngày 31/12/2023 là 4.364.489.136.353 đồng

**VIII. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Thị trường bất động sản 2024 vẫn phải đối mặt với nhiều thách thức từ việc lệch pha cung cầu tại các phân khúc BĐS hay khủng hoảng niềm tin và tắc nghẽn về mặt pháp lý. Tuy nhiên, vẫn còn rất nhiều cơ hội xuất phát từ nhu cầu thực tế của phân khúc nhà ở vừa túi tiền và NOXH. Đồng thời, với sự quan tâm của Đảng, Chính phủ, nhà nước thông qua việc ban hành, điều chỉnh các bộ luật kinh doanh BĐS, nhà ở và đất đai sẽ góp phần tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững.

Trước những cơ hội đầy tiềm năng và tiếp nối mục tiêu chiến lược phát triển 2020-2025 và tầm nhìn đến năm 2030, trên cơ sở các nhân tố nội tại doanh nghiệp, HĐQT đưa ra định hướng phát triển cho năm 2024 như sau:

**Về kết quả kinh doanh:**

- Doanh thu: 2.000 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 100 tỷ đồng

**Về quản trị công ty:**

- Cải tiến bộ máy quản trị, nâng cao chất lượng điều hành, minh bạch thông tin về Công ty và các bên có liên quan, cập nhật kịp thời các văn bản pháp luật mới trong công tác quản trị điều hành và công bố thông tin.
- Nâng cao vai trò của thành viên HĐQT, tăng cường, tạo điều kiện trong việc đào tạo quản trị công ty cho các thành viên của HĐQT, Ban TGD và Ban Kiểm soát.
- Nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro, kiểm soát tốt chi phí.
- Rà soát và hoàn thiện để án tái cấu trúc mô hình quản trị. Lựa chọn các dự án, đối tác phù hợp với chiến lược để tiến hành góp vốn, M&A.

**Về hoạt động kinh doanh:**

- Với lĩnh vực Bất động sản, BĐS dân dụng và BĐS công nghiệp tiếp tục là ngành chủ lực chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu. Tuy nhiên vẫn có sự điều chỉnh linh hoạt về tỷ trọng giữa các phân khúc, dòng sản phẩm theo từng giai đoạn.
- Đối với lĩnh vực NOXH, HQC tiếp tục phát huy thế mạnh phân khúc này. Theo đó, tháng 11/2023, HQC đã gửi văn bản cho UBND TP.HCM xin tiếp cận các dự án NOXH trên địa phận TP.HCM, đồng thời đăng ký thực hiện 50 dự án NOXH và 10 dự án cải tạo, xây dựng mới chung cư cũ tại TP.HCM. Tiếp đó, Công ty đẩy mạnh tìm kiếm dự án, phát triển đầu tư NOXH, nhà ở cho công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp theo định hướng, ủng hộ của Chính phủ. Đây cũng là lợi thế nổi bật của Hoàng Quân trong hơn 10 năm qua. HQC luôn chú trọng gia tăng giá trị sản phẩm, nâng cao tiêu chuẩn dòng NOXH, tạo điểm nhấn của sản phẩm thông qua ứng dụng công nghệ số tạo nên các dự án thông minh, tòa nhà thông minh kết hợp với thiết kế tối ưu cùng hệ thống tiện ích hoàn chỉnh và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm.
- Bên cạnh phân khúc NOXH, với những dự án trọng điểm mà HQC đã và đang triển khai, hợp tác phát triển như: Golden City – Tây Ninh, KĐT mới Nam Phan Thiết – Bình Thuận, KDC Mekong City – Vĩnh Long... Công ty còn tập trung khai thác các BĐS công nghiệp bao gồm: Khu Công nghiệp Hàm Kiệm I & KCN Bình Minh. Ngoài ra, Công ty cũng đang đẩy mạnh tìm kiếm nhằm đầu tư, hợp tác tại các khu công nghiệp mới với mục tiêu không chỉ đa dạng hóa sản phẩm mà còn nâng cao chất lượng, xây dựng vị thế thương hiệu ở lĩnh vực BĐS KCN, hướng đến phát triển bền vững trong những năm tiếp theo. Với những định hướng này, chúng tôi mong muốn: Hoàng Quân sẽ có nhiều sản phẩm chất lượng – uy tín dành cho khách hàng.

Đa dạng các loại hình sản phẩm, dịch vụ, tiện ích: HQC luôn chú trọng đẩy mạnh đầu tư và khai thác tối đa các dòng sản phẩm, tiện ích, dịch vụ tại các dự án nhằm gia tăng giá trị của dự án và mang lại sự hài lòng, tin nhiệm của khách hàng, nhà đầu tư. Trong năm 2024, tại các dự án sẽ chú trọng đẩy mạnh phát triển các tiện ích như nhà hàng, cafe, nhà trẻ, trường mẫu giáo, nhà tiện ích,...

Tăng cường hợp tác và M&A: Hoàng Quân tiếp tục đẩy mạnh việc hợp tác và M&A mở rộng quỹ đất phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty và Tập đoàn. Nhanh chóng nắm bắt cơ hội hợp tác, chuyển nhượng, xây dựng, phát triển dự án và giới thiệu ra thị trường các sản phẩm tốt, có tính cạnh tranh cao.

Nắm bắt xu hướng thị trường, đẩy mạnh nghiên cứu, hợp tác, phát triển các loại hình bất động sản mới trong thị trường ngách như bất động sản nông nghiệp, bất động sản tâm linh tại các tỉnh như Bình Thuận, Ninh Thuận, Đắk Lắk.

**Về tài chính**

- Xây dựng kế hoạch tài chính tổng thể, đặc biệt là kế hoạch huy động vốn.
- Cân đối cấu trúc vốn, duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh.
- Kiểm soát và cân đối dòng tiền, ưu tiên cho việc phát triển hoàn thiện dự án
- Đa dạng hóa nguồn vốn, xây dựng cấu trúc tiếp cận nguồn vốn tốt tại các địa phương.

**Về phát triển bền vững**

- Chú trọng vào công tác đào tạo, phát triển đội ngũ nguồn nhân lực cho các công ty thành viên và Tập đoàn. Đồng thời xây dựng hệ thống đánh giá năng lực nhân sự minh bạch, công bằng nhằm thu hút nhân tài.
- Đẩy mạnh triển khai kế hoạch phát triển nguồn nhân lực kế thừa ở cấp lãnh đạo về cả bộ máy quản lý tại HĐQT và Ban điều hành của doanh nghiệp.
- Tiếp tục giám sát việc thực hiện công tác tái cấu trúc nhân sự, rà soát và đánh giá các chính sách về lương, thưởng, phúc lợi,... cho toàn thể cán bộ công nhân viên.

**Về hoạt động tổ chức nhân sự**

- Thực hiện đúng các cam kết phát triển bền vững của Công ty về an toàn lao động, sức khỏe và môi trường làm việc đối với tất cả cán bộ công nhân viên của HQC tại khối văn phòng cũng như tại khối công trường.
- Áp dụng các công nghệ, tiêu chuẩn mới trong công tác quản trị, các quy trình quản lý, đầu tư, thi công, bán hàng, tài chính - kế toán... nhằm nâng cao chất lượng, tiến độ thi công, tăng năng suất lao động, cải thiện kết quả kinh doanh, đồng thời giữ gìn và bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động.
- Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.
- Đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan khác: khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác; thực hiện tốt nghĩa vụ với Nhà nước. Phát triển bền vững đi đôi với bảo vệ môi trường, gắn liền với an sinh xã hội.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh để tăng trưởng bền vững, mở rộng tìm kiếm, lựa chọn các dự án mang lại hiệu quả kinh tế cao phù hợp với năng lực và kinh nghiệm của Công ty tại thị trường trong nước và khu vực, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế đất nước.
- HĐQT sẽ liên tục theo sát những thay đổi trong Chính sách của Nhà Nước cũng như các biến động của nền kinh tế và thị trường để có những ứng phó kịp thời nhằm đảm bảo sự tăng trưởng cũng như luôn đặt lợi ích như đã cam kết với với các cổ đông là ưu tiên hàng đầu.

- Nơi nhận:
- ĐHCĐ thường niên 2024;
  - HĐQT, BTGD, BKS;
  - Lưu VT.





**HOÀNG QUÂN GROUP**  
 BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH



KẾT TINH *Giá Trị*  
 Kiến Tạo **TƯƠNG LAI**



**Luật sư Đoàn Văn Chính**  
 Người Phụ Trách Quản Trị Công Ty

**Ông Đoàn Văn Chính**

Trưởng Ban Pháp lý  
 Quan hệ cổ đông  
 Người phụ trách quản trị Công ty

Ngày bổ nhiệm: 21/06/2023

Năm sinh: 1976

Quê quán: Quảng Ngãi

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

Ông Đoàn Văn Chính được Hội đồng quản trị bổ nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị công ty vào ngày 21/6/2023. Ông Đoàn Văn Chính là Luật sư có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong môi trường pháp luật đặc biệt là pháp lý chuyên về bất động sản, M&A dự án. Hiện tại, Ông Đoàn Văn Chính đang đảm nhiệm chức vụ Trưởng Ban Pháp lý – Quan hệ cổ đông của Công ty cổ phần TV-TM-DV địa ốc Hoàng Quân. Đồng thời, ông Đoàn Văn Chính còn đảm nhiệm chức vụ Giám đốc pháp lý tại Công ty cổ phần Đầu tư Đông Dương.

**Hoạt động của Người phụ trách quản trị công ty trong năm 2023:**

Trong vai trò là Trưởng Ban Pháp lý - Quan hệ cổ đông đồng thời là Người phụ trách quản trị công ty, Ông Đoàn Văn Chính đã thực hiện các hoạt động liên quan đến nghĩa vụ của mình như sau:

- Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định.*
- Tư vấn thủ tục, chuẩn bị các tài liệu họp và tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị.*
- Phụ trách và chỉ đạo việc lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật.*
- Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty.*
- Là đầu mối liên lạc giữa công ty với cổ đông, các bên có quyền lợi liên quan.*

# HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Tổng hợp số liệu dựa vào Danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2023

## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CỔ PHẦN

Thông tin về vốn góp của cổ đông tại thời điểm 31/12/2020, cụ thể như sau:

Thông tin cổ phần tại ngày 31/12/2023	Giá trị	Đơn vị tính
Vốn điều lệ	4.766.000.000.000	Đồng
Khối lượng cổ phiếu niêm yết	476.600.000	Cổ phiếu
Cổ phiếu tự do chuyển nhượng	476.600.000	Cổ phiếu
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0	Cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	726	Cổ phiếu
Cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành	476.599.274	Cổ phiếu

## II. THÔNG TIN CỔ PHIẾU HỌC TRONG NĂM 2023

STT	Chỉ tiêu	Số lượng
1	Tổng số phiên	233 phiên giao dịch
2	Khối lượng giao dịch trung bình	11.708.144 cổ phiếu
3	Vốn hóa thị trường tại ngày 29/12/2023	1.973.120.994 đồng
4	Giá thấp nhất (16/01/2023)	2.560 đồng/cp
5	Giá cao nhất (07/08/2023)	5.100 đồng/cp

## III. CƠ CẤU SỞ HỮU:

### 1. Cơ cấu sở hữu theo loại cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	-	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FD	0	-	0	0	0
	- Trong nước	0	-	0	0	0
	- Nước ngoài	0	-	0	0	0
3	Cổ đông lớn	0	-	0	0	0
	- Trong nước	0	-	0	0	0
	- Nước ngoài	0	-	0	0	0

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
4	Công đoàn Công ty	0	-	0	0	0
	- Trong nước	0	-	0	0	0
	- Nước ngoài	0	-	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	726	0,00%	1	1	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	-	0	0	0
7	Cổ đông khác	476.599.274	99,99	38.833	51	38.782
	- Trong nước	473.757.008	99,38	38.718,00	38	38.679
	- Nước ngoài	2.842.266	0,61	116	13	103
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>476.600.000</b>	<b>100,00</b>	<b>38.834</b>	<b>52</b>	<b>38.782</b>
	<b>Trong đó</b>					
	- Trong nước	473.757.734	99,38	38.718	39	38.679
	- Nước ngoài	2.842.266	0,61	116	13	103

### 2. Cơ cấu sở hữu theo Cổ đông lớn và Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (NĐTCKCN)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% vốn CP trở lên không phải là NĐTCKCN	0	0,00	0	0	0
	- Trong nước	0	0,00	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0,00	0	0	0
2	NĐTCKCN là cổ đông lớn sở hữu từ 5% VDL trở lên	0	0,00	0	0	0
	- Trong nước	0	0,00	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0,00	0	0	0
3	NĐTCKCN là cổ đông sở hữu < 5% VDL	909.297	0	25	25	0
	- Trong nước	31.906	0,01	14	14	0
	- Nước ngoài	877.391	0,18	11	11	0
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>909.297</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

#### Ghi chú/Note:

- Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được định nghĩa tại Điều 11 Luật chứng khoán 2019
- Cổ đông lớn là cổ đông nắm giữ cổ phiếu tương đương 5% vốn điều lệ hoặc hơn



3. Cơ cấu cổ đông theo loại cổ phiếu

Đối tượng	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng	Số lượng CP chuyển nhượng tự do	Tổng cộng
<b>I. Người nội bộ</b>	0	572.287	572.287
<b>II. Cổ phiếu quỹ</b>	0	726	726
<b>III. Công đoàn Công ty</b>	0	0	0
<b>IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)</b>	0	0	0
<b>V. Cổ đông khác</b>	0	476.026.987	476.026.988
<b>1. Trong nước</b>	0	473.184.721	473.184.721
1.1 Cá nhân	0	469.406.712	469.406.712
1.2 Tổ chức	0	3.778.009	3.778.009
- Trong đó Nhà nước	0	0	-
<b>2. Nước ngoài</b>	0	2.842.266	2.842.266
2.1 Cá nhân	0	1.964.817	1.964.817
2.2 Tổ chức	0	877.449	877.449
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>0</b>	<b>476.600.000</b>	<b>476.600.000</b>

IV. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG ĐẶC BIỆT

STT	Tên tổ chức/ cá nhân/	Số CMND/ Hộ chiếu/ ĐKKD/	Ngày cấp	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu
<b>A. Cổ đông nhà nước</b>					
	<b>Tổng Cộng A</b>				<b>0</b>
<b>B. Cổ đông lớn</b>					
	<b>Tổng Cộng B</b>				<b>0</b>
<b>C. Cổ đông chiến lược</b>					
	<b>Tổng Cộng C</b>				<b>0</b>
<b>D. Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI (đối với trường hợp TCNY là doanh nghiệp FDI)</b>					
	<b>Tổng Cộng D</b>				<b>0</b>
	<b>Tổng Cộng (A+B+C+D)</b>				<b>0</b>

V. BẢNG CHI TIẾT VỀ SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Họ tên	Chức vụ	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng(*)	Cổ phần chuyển nhượng tự do(*)	Tổng cộng (*)	Tỷ lệ sở hữu % (*)
1	Trương Anh Tuấn	Chủ tịch, TV không điều hành	0	0	0	0,00%
2	Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch, TV không điều hành	6	0	6	0,00%
3	Trương Thái Sơn	TV HĐQT không điều hành	0	572.281	572.281	0,12%
4	Nguyễn Văn Toàn	TV HĐQT không điều hành	0	0	0	0
5	Lý Quang Minh	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0
6	Nguyễn Tuấn Anh	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0
7	Nguyễn Thanh Phong	Tổng giám đốc	0	0	0	0
8	Trần Anh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	0	0	0	0
9	Nguyễn Long Triều	Phó Tổng giám đốc	0	0	0	0
10	Trương Nguyễn Song Văn	Phó Tổng giám đốc	0	0	0	0
11	Yu Trần Đan Phượng	Trưởng Ban Kiểm soát	0	0	0	0
12	Nguyễn Thị Bích Thủy	TV Ban Kiểm soát	0	0	0	0
13	Bùi Thị Uyên Trang	TV Ban Kiểm soát	0	0	0	0
14	Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	0	0	0	0
15	Trần Văn Hào	GĐ Tài chính	0	0	0	0
16	Đoàn Văn Chinh	Người phụ trách quản trị công ty	0	0	0	0
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>572.287</b>	<b>572.287</b>	<b>572.287</b>	<b>7,42%</b>

- **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu qua các đợt tăng vốn cổ phần/ các đợt phát hành chứng khoán khác trong năm:** Trong năm 2023, Công ty Hoàng Quân không thực hiện tăng vốn cổ phần, phát hành chứng khoán khác.
- **Số lượng cổ phiếu quỹ hiện nay:** 726 cổ phiếu. Trong năm 2023, Công ty Hoàng Quân không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

Các hoạt động quan hệ nhà đầu tư trong năm 2023:

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thành công trên tinh thần công khai, minh bạch và môi trường thân thiện.
- Lập Báo cáo thường niên năm 2023 phù hợp với quy định pháp luật và các thông lệ tốt trong việc lập và trình bày Báo cáo thường niên cung cấp thông tin đến cổ đông và nhà đầu tư;
- Công bố thông tin kịp thời, chính xác theo quy định về công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán;
- Cập nhật các thông tin chính xác, kịp thời mục Quan hệ nhà đầu tư tại trang thông tin điện tử của Công ty.
- Nộp hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp lên Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và đang được xem xét.

Mục tiêu hoạt động năm 2024:

- Tăng cường hoạt động và nâng cao chất lượng công tác Quan hệ nhà đầu tư;
- Duy trì đa dạng các kênh tương tác thông tin với nhà đầu tư chính xác và kịp thời;
- Thực hiện thành công việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
- Nỗ lực thực hiện chuyển ngữ các thông tin kịp thời để đảm bảo công bằng về thông tin giữa cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài.

## GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

**1** Bà Yu Trần Đan Phương  
Trưởng Ban kiểm soát



**1** Bà Yu Trần Đan Phương  
Trưởng Ban kiểm soát

Ngày bổ nhiệm: 30/5/2020  
 Năm sinh: 1980 - Quê quán: Thành phố Hồ Chí Minh  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phần:  
 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

**Kinh nghiệm làm việc:**

Bà Yu Trần Đan Phương với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng đảm nhận vị trí kế toán tổng hợp, kế toán trưởng tại các Công ty trong nhiều năm.

**Chức vụ từng đảm nhiệm:**

- Kế toán tổng hợp Trung tâm TDTT quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- Kế toán trưởng CTCP tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính
- Kế toán trưởng CTCP Việt Kiến Trúc

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:**

- Kế toán trưởng CT TNHH quản lý bất động sản Victoria

**2** BÀ NGUYỄN THỊ BÍCH THỦY  
Thành viên Ban kiểm soát



**2** Bà Nguyễn Thị Bích Thủy  
Thành viên Ban kiểm soát

Ngày bổ nhiệm: 24/04/2021  
 Năm sinh: 1968  
 Quê quán: Thành phố Hồ Chí Minh  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

**Kinh nghiệm làm việc:**

Bà Nguyễn Thị Bích Thủy với hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Bà từng đảm nhận vị trí quản lý dự án, đầu tư, xây dựng tại các Công ty trong nhiều năm.

**Chức vụ từng đảm nhiệm:**

- Chuyên viên Quản lý dự án Phòng Kế hoạch Đầu tư - CT CP Transimex Saigon
- Chuyên viên nghiệm thu bàn giao - Công ty CP KD và QL BĐS Vinhomes
- Trưởng Ban quản lý - Công ty Sài Gòn Triển Vọng (Savista)
- Giám đốc QLDA - Công ty CP TM Xây dựng An Xuân Thịnh

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:**

- Phó Ban Quản lý xây dựng Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân

**3** BÀ BÙI THỊ UYÊN TRANG  
Thành viên Ban kiểm soát



**3** Bà Bùi Thị Uyên Trang  
Thành viên Ban kiểm soát

Ngày bổ nhiệm: 23/4/2023  
 Năm sinh: 1971  
 Quê quán: TP HCM  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

**Kinh nghiệm làm việc:**

Bà Bùi Thị Uyên Trang với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng đảm nhận vị trí kế toán trưởng tại Công ty TNHH MTV Huy Châu.

**Chức vụ từng đảm nhiệm:**

- Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Huy Châu.
- Kế toán Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service.

**Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:**

- Kế toán trưởng Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service.

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ vào quyền hạn và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (Công ty, Công ty Hoàng Quân).

Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm soát theo quy định về hoạt động của Công ty Hoàng Quân trong năm 2023 và xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động của Ban trong năm 2024, nội dung báo cáo như sau:

### I. THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT VÀ THỦ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

Ngày 22/04/2023, ĐHĐCĐ phê duyệt đơn từ nhiệm của bà Phan Thị Kiều Oanh, đồng thời bầu bổ sung bà Bùi Thị Uyên Trang làm thành viên Ban kiểm soát trong thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2020 - 2024.

Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên, trong đó Bà Yu Trần Đan Phượng (Trưởng ban) và Bà Bùi Thị Uyên Trang (Thành viên) có chuyên môn về kế toán; bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Thành viên) có chuyên môn về quản lý dự án, thi công, xây dựng. Không có thành viên BKS nào là người trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty. Đồng thời tất cả thành viên BKS không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty, cũng như không thuộc trường hợp có quan hệ liên quan đến HĐQT, Ban TGD Công ty nên đảm bảo được tính khách quan trong quá trình đánh giá, kiểm soát. Trên cơ sở phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông ngày 22/4/2023, thủ lao của BKS năm 2023 là 0,3% lợi nhuận sau thuế cả năm của Công ty, tương đương 15.474.156 đồng.

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu /không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng Ban	30/5/2020	02	100%	
02	Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	24/4/2021	02	100%	
03	Bà Phan Thị Kiều Oanh	Thành viên	30/5/2020 – 22/4/2023	00	00%	Miễn nhiệm
04	Bà Bùi Thị Uyên Trang	Thành viên	22/4/2023	02	100%	

### II. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát (BKS) gồm 03 (ba) thành viên, với tư cách là đại diện cổ đông thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị những thay đổi cần thiết trong các lĩnh vực quản trị rủi ro, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp tại Công ty. Hoạt động của BKS trong năm 2023 bao gồm:

- Tổ chức cuộc họp Ban Kiểm soát ngay sau khi Ban Kiểm soát mới được ĐHĐCĐ bầu bổ sung Bà Bùi Thị Uyên Trang vào ngày 22/4/2023.
- Giám sát hoạt động triển khai kế hoạch kinh doanh cũng như thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2023.
- Giám sát tình hình tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ, các Quy chế, Quy trình nội bộ của Công ty cũng như tính hợp lý trong việc điều hành kinh doanh và phân bổ nguồn lực để triển khai các kế hoạch kinh doanh.
- Giám sát thủ lao và các khoản lợi ích và các giao dịch với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát và người có liên quan theo đúng quy định pháp luật.
- Phối hợp với Phòng Tài chính – Kế toán, Ban Kiểm toán nội bộ soát xét Báo cáo tài chính của Công ty.
- Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, cổ đông và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.

### 1. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và cổ đông

#### Đối với HĐQT:

- Công tác quản trị của HĐQT trong năm 2023 phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật liên quan, Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, tuân thủ thực hiện theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2023 của ĐHĐCĐ.
- BKS thường xuyên giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành để kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, bao gồm việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, các nghị quyết của HĐQT.
- Tham dự, đóng góp ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT, ghi nhận kết quả đầu tư, kinh doanh và xem xét tính phù hợp của các Quyết định của HĐQT, giám sát việc thực hiện lấy ý kiến biểu quyết của các thành viên HĐQT.
- Giám sát việc thực hiện các báo cáo, công bố thông tin định kỳ và bất thường kịp thời theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật liên quan.
- Giám sát việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc của HĐQT.

#### Đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Ban Tổng Giám đốc đã điều hành kịp thời, linh hoạt trong việc triển khai các Nghị quyết của HĐQT trong quá trình quản lý, điều hành thông qua các cuộc họp giao ban định kỳ, bất thường.
- Giám sát hoạt động đầu tư góp vốn các dự án, đầu tư chính vào các Công ty khác.
- BKS duy trì sự độc lập trong quá trình giám sát theo chức năng, nhiệm vụ được quy định.

#### Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- BKS phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban điều hành trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao. HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ, cung cấp các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty. Ban Kiểm soát được mời tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, họp giao ban của Ban TGD.
  - BKS đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD trong công tác giám sát, kiểm tra hoạt động đầu tư kinh doanh, đánh giá số liệu thực hiện, đề xuất biện pháp cải thiện kết quả đồng thời hạn chế rủi ro.
  - Phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm soát nội bộ giám sát việc kiểm soát, kiểm toán nội bộ trong năm 2023.
  - Trong hoạt động giám sát, BKS được HĐQT và Ban điều hành tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.
- #### Hoạt động khác của BKS:
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét báo cáo tài chính 2023.
  - Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính bán niên (6 tháng) và cả năm đã được kiểm toán.
  - Công tác chuẩn bị báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023.

### III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trên cơ sở quyền hạn, nhiệm vụ đã được quy định và kế hoạch hoạt động của BKS đã được ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua, hoạt động của BKS đạt một số kết quả như sau:

#### 1. Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2023:

- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 của HĐQT và Ban điều hành theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2023; kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý việc ban hành, triển khai và kết quả thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong năm 2023.
- Trong năm 2023, BKS tiến hành kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cẩn trọng trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo tài chính tổng hợp hàng quý, báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty năm 2023 đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam là đơn vị kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức niêm yết, tổ chức phát hành và đã được lựa chọn để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023. Ban Kiểm soát đã rà soát và đồng ý với các nội dung và số liệu tài chính bộ phận Kế toán của Công ty lập và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC và không có ý kiến ngoại trừ. Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định tại Điều lệ Công ty, chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán trong việc tổ chức công tác kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp lý.

- Các giao dịch với các bên liên quan phát sinh trong năm 2023 theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ 2023, Nghị quyết HĐQT phê duyệt cũng đã được thể hiện tại báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán trong việc tổ chức công tác kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp lý. Ngoài ra các giao dịch với các bên liên quan phát sinh trong năm 2023 theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ 2023 cũng đã được thể hiện đầy đủ trong báo cáo tài chính.

**2. Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024**

*ĐVT: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Kế hoạch	KQ thực hiện	Tỷ lệ hoàn thành
Doanh thu	1.700	322,6	19%
Lợi nhuận sau thuế	140	5,2	4%

Kết quả kinh doanh năm 2023 đạt doanh thu 322,6 tỷ đồng hoàn thành 19% kế hoạch doanh thu; lợi nhuận sau thuế 5,2 tỷ đồng hoàn thành 4 % kế hoạch lợi nhuận được ĐHĐCĐ 2023 phê duyệt.

**3. Giám sát thành viên HĐQT, thành viên Ban Điều hành và cán bộ quản lý**

Qua công tác kiểm tra, giám sát Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023. Ban Kiểm soát không nhận thấy dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2023. Các hoạt động của Công ty được tuân thủ theo quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, và các quy định khác của pháp luật

**Hội đồng quản trị**

- Với những diễn biến phức tạp của thị trường BĐS năm 2023 và chủ trương phát triển 01 triệu căn nhà ở xã hội của Chính phủ, HĐQT đã giám sát chặt chẽ và có các quyết định, chỉ đạo kịp thời Ban TGD trong hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh.

- Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng với chức năng, quyền hạn và phù hợp Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác.

- HĐQT đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.

- HĐQT luôn bám sát các hoạt động của Ban điều hành, đưa ra các định hướng và chỉ đạo kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

**Ban Tổng Giám đốc**

- Ban TGD đã thực hiện đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác.

- Trong năm 2023, Ban TGD gặp nhiều thách thức trong công tác điều hành trước những khó khăn chung của thế giới do tình hình chiến sự giữa Nga - Ukraine và những thử thách từ thị trường bất động sản nói riêng. Nhưng với những nỗ lực vượt qua khó khăn, để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD niên độ tài chính 2023, đồng thời triển khai tích cực các dự án trọng điểm. Với tinh thần trách nhiệm cao, Ban TGD vẫn nỗ lực để ra và thực hiện những chính sách phù hợp nhằm đem lại kết quả kinh doanh tích cực.

- Ứng dụng hiệu quả công nghệ 4.0 vào công tác quản lý, điều hành và kinh doanh: Trong năm 2023, Ban TGD đã đề xuất và được HĐQT thống nhất việc áp dụng chính thức nền tảng công nghệ chuyển đổi số để ứng dụng vào hoạt động quản lý của Công ty, áp dụng hoạt động số hoá toàn diện nhằm hỗ trợ công tác quản trị, đi đôi sử dụng nguồn nhân lực hiệu quả thông qua việc chính thức ký kết hợp tác chuyển đổi số giữa Hoàng Quân và Tập đoàn FPT. Đây được xem là bước chuyển mình mạnh mẽ của Công ty, hướng đến sự phát triển bền vững.

**IV. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ**

Qua công tác kiểm tra giám sát và trên cơ sở các chỉ số tài chính, Ban kiểm soát đưa ra một số kiến nghị để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2023 và hoàn thành mục tiêu chiến lược từ nay đến 2030, đồng thời hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Về hệ thống văn bản trong quản trị, điều hành: Cập nhật, điều chỉnh các văn bản liên quan đến hệ thống quy trình quy chế, cơ chế phân quyền đầy đủ để nâng cao năng suất và hạn chế sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Về công tác điều hành của Ban TGD: Ban Tổng Giám đốc cần rà soát lại cơ cấu nhân sự, tinh giản bộ máy tổ chức nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả hoạt động, phối hợp nhịp nhàng, thông tin thông suốt trên toàn hệ thống; triển khai đồng bộ hệ thống phê duyệt online hiệu quả.
- Về chính sách phúc lợi nhân sự: Công ty cần xác định nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất của Công ty. Vì vậy, các chính sách tuyển dụng, phúc lợi, khen thưởng đối với người lao động cần được đổi mới và hoàn thiện qua các năm, phù hợp với từng giai đoạn, thời kỳ; từ việc chăm lo về đời sống tinh thần, vật chất, đến công tác đào tạo nghiệp vụ, văn hóa doanh nghiệp. Để bộ máy nhân sự của công ty đủ sức vượt qua mọi khó khăn, thách thức và có đủ điều kiện vươn tầm và trở thành chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản.
- Công ty cần xác định nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất của Công ty. Vì vậy, các chính sách tuyển dụng, phúc lợi, khen thưởng đối với người lao động cần được đổi mới và hoàn thiện qua các năm, phù hợp với từng giai đoạn, thời kỳ; từ việc chăm lo về đời sống tinh thần, vật chất, đến công tác đào tạo nghiệp vụ, văn hóa doanh nghiệp. Để bộ máy nhân sự của công ty đủ sức vượt qua mọi khó khăn, thách thức và có đủ điều kiện vươn tầm và trở thành chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản.

**V. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024**

Để đảm bảo hoàn thành kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2024 và mục tiêu chiến lược giai đoạn 2024-2030 và hạn chế tối đa những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như để hoàn thành tốt vai trò, nhiệm vụ của BKS, BKS sẽ tập trung thực hiện các nội dung sau:

- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ trong việc quản trị, điều hành.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2024, Giám sát và phát hiện kịp thời các hành vi có nguy cơ gây tổn hại đến lợi ích của Công ty và cổ đông nhằm hướng đến mục tiêu hoàn thành tốt mục tiêu, kế hoạch mà ĐHĐCĐ thông qua.
- Thẩm định báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2024 của Công ty.
- Thực hiện tốt các chức năng, nhiệm vụ mà Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát đã quy định.
- Các công việc khác theo yêu cầu của Cổ đông, HĐQT.

Nơi nhận:  
 - ĐHĐCĐ 2024;  
 - HĐQT, BTGD;  
 - Lưu VT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
 TRƯỞNG BAN**



**YU TRÁN ĐAN PHƯỢNG**



**HOÀNG QUÂN GROUP**  
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

# 03 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



KẾT TINH *Giá Trị*  
*Kiến Tạo* TƯƠNG LAI

## GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

**1** **ÔNG NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng Giám đốc



**3** **BÀ TRƯƠNG NGUYỄN SONG VÂN**  
Phó Tổng Giám đốc Tài chính - Kế toán



**2** **ÔNG NGUYỄN LONG TRIỀU**  
Phó Tổng Giám đốc



**4** **BÀ NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**5** **ÔNG TRẦN VĂN HẢO**  
Giám đốc Tài chính



## 1 Ông Nguyễn Thanh Phong Tổng Giám đốc

Ngày bổ nhiệm: 31/01/2019  
 Năm sinh: 1964 - Quê quán: An Giang  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
 Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

### Kinh nghiệm làm việc:

Ông Nguyễn Thanh Phong là kỹ sư xây dựng với hơn 35 năm kinh nghiệm là việc tại các công ty xây dựng lớn như Công ty Xây dựng Miền Đông, Công ty Xây dựng số 8.1,... Ông bắt đầu làm việc tại Tập đoàn Hoàng Quân từ năm 2014 đến nay

### Chức vụ từng đảm nhiệm:

- Đội trưởng Đội Xây lắp 3 Xí nghiệp Cấu kiện lắp sẵn
- Chỉ huy trưởng Công ty Xây dựng Miền Đông
- Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Miền Đông 4 - Công ty Xây dựng Miền Đông
- Phó Tổng giám đốc Công ty Xây dựng số 8.1
- Phó Tổng giám đốc Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Bình Thuận

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác: không có

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các tổ chức khác: không có

## 3 Bà Trương Nguyễn Song Vân Phó Tổng Giám đốc Tài chính - Kế toán

Ngày bổ nhiệm: 31/01/2019  
 Năm sinh: 1990 - Quê quán: Ninh Thuận  
 Trình độ chuyên môn: Tài chính - Kế toán  
 Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

### Kinh nghiệm làm việc:

Bà Trương Nguyễn Song Vân có nhiều kinh nghiệm trong công tác điều hành kinh doanh. Bà đang đảm nhiệm vai trò Phó Tổng Giám đốc Tài chính - Kế toán của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân. Ngoài ra, hiện Bà đang là Chủ tịch HĐQT của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt, Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận.

### Chức vụ từng đảm nhiệm:

- Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân
- Chủ tịch HĐQT của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác: không có

### Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:

- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân;
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận;
- Thành viên HĐQT Công ty CP TM-SX-DV Bình Minh;
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt;
- Phó TGD Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân.
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân;
- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Phục Sinh;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh

## 4 Bà Nguyễn Hồng Phượng Kế toán trưởng

Ngày bổ nhiệm: 22/10/2015  
 Năm sinh: 1981 - Quê quán: Tây Ninh  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Kế toán trưởng  
 Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

### Kinh nghiệm làm việc:

Bà Nguyễn Hồng Phượng có trình độ chuyên môn về kế toán. Bà gia nhập và gắn bó cùng Tập đoàn Hoàng Quân gần 9 năm và chính thức giữ chức vụ Kế toán trưởng từ 22/10/2015.

### Chức vụ từng đảm nhiệm:

- Phó phòng Kế toán Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác: không có

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác: không có

## 2 Ông Nguyễn Long Triều Phó Tổng Giám đốc

Ngày bổ nhiệm: 22/6/2018  
 Năm sinh: 1984 - Quê quán: Kiên Giang  
 Trình độ chuyên môn: Tài chính - Ngân hàng  
 Số cổ phần HQC đang sở hữu/đại diện:  
 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

### Kinh nghiệm làm việc:

Ông Nguyễn Long Triều là có nhiều năm kinh nghiệm trong vai trò là kinh doanh, Giám đốc kinh doanh tại Công ty TNHH Đại Phúc, Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân. Hiện tại, Ông đang đảm nhiệm vai trò Phó TGD của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

### Chức vụ từng đảm nhiệm:

- Chuyên viên kinh doanh, Giám đốc sàn Công ty TNHH Đại Phúc.
- Giám đốc Chi nhánh CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.
- Phó Tổng Giám đốc CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác: không có

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác:

- Phó TGD Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân.

## 5 Ông Trần Văn Hào

Giám đốc Tài chính

Ngày bổ nhiệm 01/4/2020

Năm sinh: 1977 - Quê quán: Bình Định

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Số cổ phần HQC đang sở hữu/dại diện:

0 cổ phần chiếm 0.00% vốn điều lệ

### Kinh nghiệm làm việc:

Ông Trần Văn Hào có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán. Ông từng đảm nhiệm qua nhiều vị trí như Trưởng phòng Tài chính kế toán, Phó Giám đốc Tài chính trước khi trở thành Giám đốc Tài chính của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

### Chức vụ từng đảm nhiệm:

- Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty cổ phần U&ME
- Trưởng phòng Tài chính kế toán Tập đoàn C.T Group
- Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty TNHH An Huy
- Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty cổ phần Golf Long Thành
- Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân
- Phó giám đốc CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân
- Giám đốc tài chính CTCP Đầu tư phát triển bất động sản Đồng Dương

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty niêm yết khác: không có

Chức vụ đang đảm nhiệm tại các công ty khác: không có



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### I. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH VĨ MÔ NĂM 2023 VÀ NHỮNG TÁC ĐỘNG ĐẾN CÔNG TY

#### 1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô năm 2023

Tổng quan nền kinh tế toàn cầu năm 2023 chứng kiến sự âm ảm với nhiều khó khăn. Kinh tế thế giới đã phải đối mặt với hàng loạt thách thức từ sự sụt giảm tăng trưởng GDP, nợ xấu gia tăng, kim ngạch thương mại – đầu tư âm ảm và những bất ổn từ chính trị an ninh tại một số khu vực.

Nền kinh tế Việt Nam cũng chịu những tác động của tình hình kinh tế thế giới, dẫn đến tình trạng khó khăn và thách thức trên nhiều phương diện. Các chỉ số kinh tế Việt Nam không mấy khả quan khi có sự sụt giảm. Tuy nhiên, tại thời điểm cuối năm 2023, kinh tế Việt Nam đã có những tín hiệu phục hồi tích cực với tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2023 ước tính tăng 5,05%, trở thành điểm sáng của nền kinh tế trong khu vực và thế giới.

Đặc biệt, đối với lĩnh vực bất động sản, năm 2023 vẫn là một năm khó khăn phải đối mặt với những thách thức từ môi trường kinh doanh quốc tế và trong nước bao gồm các vấn đề về áp lực dòng vốn, lãi suất và hành lang pháp lý còn gặp nhiều vướng mắc. Tuy nhiên, sự nỗ lực vào cuộc của Chính phủ với những chính sách, quyết định sáng suốt, kịp thời cùng với sự linh hoạt ứng phó của các doanh nghiệp thì bức tranh bất động sản đã có nhiều điểm sáng mới, góp phần tạo bước đệm cho sự chuyển mình của thị trường bất động sản năm 2024.

#### 2. Những tác động đến hoạt động kinh doanh sản xuất của Công ty

##### a. Thuận lợi

Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn, tuy nhiên sự linh hoạt trong chiến lược kinh doanh cùng tiềm lực, kinh nghiệm của HQC đã giúp công ty tìm ra cơ hội phát triển và những thuận lợi trong giai đoạn thách thức đó. Với sự nỗ lực của Chính phủ, các cơ quan ban ngành đã tạo ra những thuận lợi để giúp nền kinh tế Việt Nam phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ hơn.

Trên cơ sở đó, Quốc hội, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách, gói hỗ trợ người dân và doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Giúp giải quyết những vướng mắc về các vấn đề hành lang pháp lý, nguồn vốn, lãi suất... với các Nghị định số 08/NĐ-CP giúp giải tỏa áp lực thanh toán trái phiếu cho doanh nghiệp; Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS năm 2023 phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Ngoài ra, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 388/QĐ-TTG phê duyệt Đề án đầu tư xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội; cùng với đó là giao NHNN chủ trì gói tín dụng 120.000 tỷ đồng hỗ trợ vay đầu tư và mua nhà ở xã hội; Ngày 23/4/2023, NHNN ban hành thông tư 02 và Thông tư 03 liên quan tới hoạt động của ngân hàng thương mại và trái phiếu doanh nghiệp; Tháng 6/2023, Nghị quyết số 105/NQ-CP phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 6/2023, Thủ tướng yêu cầu Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giảm mặt bằng lãi suất, nhất là giảm lãi suất cho vay (phần đầu giảm ít nhất khoảng 1,5 - 2%) và nghiên cứu, thực hiện áp dụng đối với cả khoản vay mới và đang còn dư nợ. Hàng loạt chính sách mới được ban hành giúp nền thị trường bất động sản có nhiều tín hiệu khả quan.

Đồng thời, năm 2023, việc sửa đổi 03 luật quan trọng: Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai, trong đó có nhiều cơ chế ưu đãi cho phát triển NOXH như: Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác nhận giá đất; được dành tối đa 20% tổng diện tích đất để xây dựng công trình, dịch vụ, nhà ở thương mại; được vay vốn với lãi suất ưu đãi; cắt giảm quy định về điều kiện cư trú đối với đối tượng mua nhà ở xã hội... Đó là những điểm sáng được đánh giá là một trong những yếu tố quan trọng tác động mạnh mẽ đến thị trường NOXH. Trên cơ sở này, thị trường địa ốc sẽ phát triển theo chiều hướng lành mạnh và ổn định hơn.

Về yếu tố tài chính, nguồn vốn, lãi suất, Ngân hàng Nhà nước đã quyết liệt thực hiện những giải pháp giúp phần nào tháo gỡ khó khăn, nâng cao khả năng tiếp cận vốn tín dụng cho thị trường bất động sản thông qua việc chỉ đạo các tổ chức tín dụng giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất cho vay nhằm hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi và phát triển sản xuất kinh doanh, ban hành chính sách cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ (Thông tư 02/2023/TT-NHNN), tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu (Thông tư số 03/2023/TT-NHNN); khuyến khích các tổ chức tín dụng tập trung nguồn vốn cho các phân khúc nhà ở thương mại giá rẻ, NOXH, nhà ở cho công nhân. Với việc giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, ban hành Thông tư số 10 sửa đổi Thông tư 06 đã gỡ khó về điều kiện vay vốn cho các doanh nghiệp bất động sản, từ đó có cơ sở để bù đắp duy trì các cam kết về tài chính với khách hàng đồng thời tiếp tục triển khai dự án.



Nhờ những chính sách hỗ trợ tích cực của Chính phủ trong năm 2023 đã tạo động lực để phục hồi tình hình phát triển của thị trường bất động sản trong năm 2024, đưa thị trường sớm thoát khỏi tình trạng trì trệ. Từ đó, Hoàng Quân cũng bắt nhịp hiệu ứng tích cực này, nắm bắt cơ hội để triển khai các chiến lược kinh doanh hiệu quả.

#### b) Khó khăn

Bên cạnh những thuận lợi thì vẫn còn những khó khăn về những vướng mắc, bất cập đối với các dự án NOXH trong việc tiếp cận đất đai, nguồn vốn và khả năng tiếp cận tín dụng, thủ tục hành chính... Rất ít dự án mới được phê duyệt, hàng nghìn dự án còn đang dang dở chưa thi công được nguyên nhân chính vì vướng mắc pháp lý và thiếu vốn. Phân khúc NOXH hiện nay chỉ mới ghi nhận được 46 dự án được hoàn thành kết quả đạt 4,7% kế hoạch trong giai đoạn năm 2021-2025. Điều này đã gây ra những khó khăn cho cả chủ đầu tư và khách hàng.

Việc thủ tục phê duyệt dự án kéo rất dài, do vướng mắc quy định pháp luật dẫn đến tăng chi phí. Từ đó, kéo theo giá bất động sản tăng. Đặc biệt là giá bán tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM (Giá bán trung bình CHCC tại HN là 51,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>; tại TP.HCM là 71 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

Mặc dù nhiều chính sách mới tháo gỡ khó khăn cho ngành Bất động sản đã được ban hành, tuy nhiên cơ chế pháp lý vẫn chưa theo kịp sự phát triển của thị trường nên còn tồn đọng nhiều nút thắt. Việc tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng còn gặp phải những vướng mắc về pháp lý, thủ tục... nên các chủ đầu tư phải linh hoạt và đa dạng nguồn vốn hơn để giảm bớt sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng thông qua thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp, nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI)... Việc này đã khiến các doanh nghiệp phải chịu chi phí cao khi lựa chọn những phương án huy động khác, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.

### 3. Báo cáo và giải trình của Tổng giám đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023

#### a. Tổng quan hoạt động năm 2023

Năm 2023 là một năm nhiều khó khăn, thách thức khi nền kinh tế Thế giới và Việt Nam đều rơi vào tình trạng trì trệ. Chính điều này đã ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản với nhiều khó khăn và thách thức. Trước tình hình đó, Ban TGĐ Công ty Hoàng Quân đã đưa ra những chỉ đạo quyết liệt, những phương án thích nghi kịp thời với tình hình khó khăn của thị trường cùng với sự nỗ lực của toàn bộ cán bộ công nhân viên của Tập đoàn để tiếp tục triển khai các chiến lược kinh doanh theo đúng lộ trình đề ra. Trong đó nổi bật là việc triển khai thi công các dự án: Nhà ở xã hội Tân Hương (Tiền Giang), Khu công nghiệp Hàm Kiệm I (Bình Thuận), NOXH Khu đô thị mới Trà Vinh (Trà Vinh)...

Về các hoạt động Trách nhiệm xã hội: Nhằm khuyến khích phong trào thể dục thể thao bằng hành động thiết thực, Công ty đã tổ chức giải quần vợt Doanh nhân mang đến một sân chơi lành mạnh cùng với những cơ hội hợp tác mới. Công ty còn quan tâm đến đời sống tinh thần của khách hàng khi tổ chức chương trình "Trung thu cho em" tạo không khí ấm cúng, xây dựng văn hoá cộng đồng lành mạnh, thân thiện cho cộng đồng cư dân HQC Plaza. Có thể thấy Công ty không chỉ chú trọng đến việc xây dựng những mối quan hệ hợp tác mang lại lợi ích song phương cho cả đôi bên mà còn xây dựng mối quan hệ tốt đẹp với những khách hàng đã tin tưởng đồng hành cùng Công ty Hoàng Quân.

Về các hoạt động hợp tác: Tham dự các buổi tọa đàm, hội nghị trọng yếu để thực hiện ký kết các hợp tác mới quan trọng nhằm mục đích đẩy mạnh hợp tác kinh doanh các dự án như NOXH Golden City (Tây Ninh), dự án KDC Bình Minh (Vĩnh Long). Đây là những hoạt động quan trọng giúp Công ty Hoàng Quân tiến gần đến mục tiêu đồng hành cùng Chính phủ mang đến 1 triệu sản phẩm NOXH phục vụ trên khắp cả nước. Những chương trình do VARS phát động cũng được Công ty Hoàng Quân tích cực hưởng ứng, tiêu biểu như Ngày hội môi giới Bất động sản Việt Nam. Cùng với đó, Công ty còn đẩy mạnh hợp tác đầu tư nước ngoài vào các khu công nghiệp của Tập đoàn (KCN Bình Minh ở Vĩnh Long, KCN Hàm Kiệm 1 ở Bình Thuận) thông qua các diễn đàn mà Hoàng Quân tham dự để tìm kiếm thêm nhiều cơ hội hợp tác khác từ các nước trong khu vực.

Trong công tác thi công các dự án, Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn trong xây dựng, môi trường theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn đẩy mạnh tìm hiểu và ứng dụng các công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường giúp nâng cao chất lượng công trình, tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu, xây dựng an toàn bền vững. Thông tin chi tiết được trình bày tại nội dung "Báo cáo về Phát triển bền vững".

Đồng thời tại các dự án nhà ở, khu đô thị mới hoàn thành và đang triển khai, Công ty Hoàng Quân đã triển khai ứng dụng các công nghệ mới vào công tác quản lý, vận hành tòa nhà, dự án cũng như ứng dụng hệ thống công nghệ thông minh vào từng sản phẩm, căn hộ cho khách hàng. Việc ứng dụng công nghệ số vào quản lý, vận hành tòa nhà, dự án giúp nâng cao hiệu quả quản lý, đồng thời cải thiện chất lượng dịch vụ giữa ban quản lý và cư dân, khách hàng.

#### b) Về kết quả kinh doanh

Bên cạnh những thành quả đạt được về các mặt, trước sự khó khăn của kinh tế Việt Nam cũng như thị trường bất động sản, Ban Tổng giám đốc chưa hoàn thành mục tiêu về kết quả kinh doanh đề ra. Tổng kết cả năm 2023, Doanh thu công ty đạt 322,6 tỷ đồng, giảm 3% so với năm 2022, hoàn thành 19% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 5,2 tỷ đồng, giảm 72,6% so với năm 2022, hoàn thành 4% kế hoạch Lợi nhuận sau thuế.

Stt	Chỉ tiêu	2023	2022	Thay đổi	Tỷ lệ
1	Doanh thu	322,6	333,2	-10,6	-3%
2	Doanh thu thuần	292,6	275,9	16,6	6%
3	Giá vốn hàng bán	240,8	200,5	40,2	20%
4	Lợi nhuận gộp	51,8	75,4	-23,6	-31%
5	Doanh thu tài chính	3,2	21,1	-17,9	-85%
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14,7	23,1	-8,3	-36%
7	Lợi nhuận khác	-8,6	3,5	-12,0	-349%
8	Lợi nhuận trước thuế	6,2	26,5	-20,4	-77%
9	Lợi nhuận sau thuế	5,2	18,8	-13,7	-73%

#### c) Tình hình tài sản, nguồn vốn:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Tổng tài sản</b>	<b>6.713,4</b>	<b>6.970,2</b>	<b>9.326,8</b>	<b>7.236,9</b>	<b>7.299,4</b>
Tài sản ngắn hạn	4.511,4	3.450,5	3.503,9	3.523,5	3.584,6
Tài sản dài hạn	2.202	3.519,7	5.822,9	3.713,4	3.714,8
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.386,4</b>	<b>2.633,7</b>	<b>4.986,2</b>	<b>2.877,5</b>	<b>2.934,9</b>
Nợ ngắn hạn	2.161,8	2.586,1	3.785,0	2.670,3	2.618,6
Nợ dài hạn	224,8	47,6	1.201,2	207,2	316,3
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>4.327</b>	<b>4.336,5</b>	<b>4.340,6</b>	<b>4.359,4</b>	<b>4.364,5</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>59,9</b>	<b>10,7</b>	<b>7,4</b>	<b>26,5</b>	<b>6,2</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>41,5</b>	<b>9,6</b>	<b>4,2</b>	<b>18,8</b>	<b>5,2</b>

Tính đến ngày 31/12/2023, giá trị tổng tài sản đạt 7.299,4 tỷ đồng, tăng 0,9% so với năm 2022, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 97,6%, tài sản dài hạn chiếm 2,4%. Trong năm tài chính 2023, tài sản dài hạn tăng 0,04% so với năm 2022 đạt 3.714,8 tỷ đồng, tài sản ngắn hạn đạt 3.584,6 tỷ đồng, tăng 1,73% so với đầu kỳ.

#### d) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Stt	Chỉ số tài chính	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1</b>	<b>Các chỉ tiêu về Khả năng thanh toán</b>					
a	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	2,09	1,33	0,93	1,32	1,37
b	Hệ số thanh toán nhanh ([TSLĐ - Hàng tồn kho]/Nợ ngắn hạn)	1,76	1,13	0,77	1,10	1,15

Stt	Chỉ số tài chính	2019	2020	2021	2022	2023
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
a	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,36	0,38	0,53	0,40	0,4
b	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,55	0,61	1,15	0,66	0,67
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
a	Vòng quay hàng tồn kho (giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân)	0,58	0,69	0,38	0,35	0,41
b	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,1	0,08	0,03	0,04	0,04
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
a	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	6%	2%	1%	7%	2%
b	Hệ số LNST /Vốn chủ sở hữu	0,96%	0,22%	0,10%	0,43%	0,12%
c	Hệ số LNST /Tổng tài sản	0,62%	0,14%	0,04%	0,26%	0,07%
d	Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	11%	3%	3%	8%	5%
<b>5</b>	<b>Chỉ tiêu sinh lời của cổ phiếu</b>					
a	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	476.599.274	476.599.274	476.599.274	476.599.274	476.599.274
b	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS-đồng)	87,07	20	9	39	11
c	Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu (Book Value-đồng)	9.079	9.097	9.107	9.147	9.158
d	Giá trị thị trường mỗi cổ phiếu cuối kỳ (đồng)	1.080	1.930	8.800	2.660	4.140
e	Hệ số giá trên thu nhập (P/E)	12,4	96,5	977,8	68,2	376,4

#### e) Ý kiến của kiểm toán & giải trình ý kiến của kiểm toán:

##### 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.

**Vấn đề cần nhấn mạnh:** Như đã nêu tại 5.17 của Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm công ty thực hiện việc 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 còn chờ giải quyết số thuế còn tồn đọng.

##### Giải trình của Ban Tổng giám đốc

Về ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán viên, Công ty 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 NOXH 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, thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 22.894.269.326 đồng và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định



cư tại dự án khu 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 13.749,81m<sup>2</sup> đất tại dự án để Ủy ban nhân dân Quận 8 bố trí tái định cư với số tiền khoảng 30 tỷ đồng. 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 ngay sau khi dự án hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng. Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với các Cơ quan Nhà Nước có liên quan để thực hiện cản trừ nhằm hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với Nhà Nước.

Mặt khác, dù trong giai đoạn vừa qua Công ty gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn đầu tư nhà ở xã hội nhưng Công ty đã cố gắng hoàn thành một phần nghĩa vụ thuế đối với 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.

Về kết quả kinh doanh năm 2023, trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn có những giải pháp phù hợp để ứng phó với tình hình thực tế như đẩy mạnh hoàn thiện các dự án như chung cư NOXH HQC Tân Hương (Tiền Giang), dự án NOXH Golden City (Tây Ninh), KĐT mới Trà Vinh (Trà Vinh) và đẩy mạnh phát triển kinh doanh dịch vụ tại các dự án đã hoàn thành. Đồng thời, Công ty thực hiện tiết kiệm chi phí, tích cực thu hồi công nợ nhằm đảm bảo công ty vẫn có lợi nhuận trong tình hình khó khăn như hiện nay.

Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực đưa ra những giải pháp ứng phó kịp thời như tiết kiệm chi phí, tích cực thu hồi công nợ duy trì ổn định dòng vốn lưu động và kết quả kinh doanh có lãi giữa tình hình khó khăn.

## II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### 1. Dự án do Công ty làm chủ đầu tư

Stt	Tên Dự Án	Phân loại	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
1	<b>GOLDEN GRAND</b>	NOTM	Đường Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức, Tp HCM	158,4 tỷ đồng	4.990,7 m <sup>2</sup>	99 căn hộ	Đang thi công hoàn thiện dự án
2	<b>HQC BÌNH TRUNG ĐÔNG</b>	NOXH	Phường Bình Trưng Đông, Tp. Thủ Đức, Tp HCM	348 tỷ đồng	4.299,8 m <sup>2</sup>	260 căn hộ	Đã bàn giao T08.2022 và đi vào hoạt động sử dụng. Đẩy mạnh các sản phẩm dịch vụ tiện ích tại dự án
3	<b>HQC TÂN HƯƠNG</b>	NOXH	Xã Tân Hương, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang	559,126 tỷ đồng	14.187 m <sup>2</sup>	629 căn hộ	Block 3C: xây tổ cơ bản xong, đang triển khai hoàn thiện lát gạch, sơn nước, lắp đặt hệ thống điện. Block 3D: xây tổ xong mặt ngoài từ tầng 2 đến tầng mái. Sơn lót mặt ngoài tầng 3 đến tầng mái. Block 3A, 3B: đã dọn dẹp mặt bằng, dự kiến triển khai ép cọc cuối tháng 01/2024.

Stt	Tên Dự Án	Phân loại	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
3	<b>HOC TÂN HƯƠNG</b>	NOXH	Xã Tân Hương, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang	559,126 tỷ đồng	14.187 m <sup>2</sup>	629 căn hộ	Tiến độ hoàn thành dự kiến: 02 block 3C,3D: 30/6/2024; 02 block A, B và Hạ tầng phụ trợ: 30/4/2025
4	<b>KHU ĐÔ THỊ MỚI TRÀ VINH</b>	NOXH	Phường 4, TP. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh	975 tỷ đồng	176.908,9m <sup>2</sup>	1.251 căn nhà phố liền kề	Tổng số lượng căn nhà tại dự án: 1.251 (NOXH bán: 867; NOXH cho thuê: 217; NOTM: 167) - Số căn đã xây hoàn thành: 647 - Số căn đang xây dở dang: 446 - Chợ: xong khung và hạ tầng chợ, đang thi công hạng mục xây tô tường và hoàn thiện - Hạ tầng kỹ thuật: tổng thể đạt 85% khối lượng - Bể xử lý nước thải: đã xong phần xây dựng, chuẩn bị lắp thiết bị. - Công trình dịch vụ: trường học SXD đang thẩm định thiết kế BVTC; trạm y tế đang thiết kế cơ sở xin phép và thiết kế thi công. Dự án đã hoàn thành 80% dự kiến hoàn thành 100% trong năm 2024 như kế hoạch đã được duyệt.
5	<b>TRUNG TÂM DỊCH VỤ - DU LỊCH HÀM TIẾN - MŨI NÉ</b>	Phức hợp	Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	9.831 tỷ đồng	198ha		Tổ hợp công trình đa chức năng, trung tâm hội nghị quốc tế, căn hộ cao cấp, khách sạn, các khu văn phòng làm việc, câu lạc bộ, nhà văn hóa, khu vui chơi giải trí, công viên nước, khu nghỉ dưỡng cao cấp với các loại hình biệt thự và căn hộ, khu chức năng cho các hoạt động dịch vụ tài chính, dịch vụ du lịch.  Liên danh giữa Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân & Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## 2. Dự án Công ty hợp tác đầu tư

Stt	Tên Dự Án	Phân loại	Chủ đầu tư	Vị Trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
1	<b>KHU PHỐ PHÚ QUÝ</b>	NOTM	CTCP Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	774,5 tỷ đồng	10,7 ha	622 căn nhà liền kề	Tiến độ bồi thường đạt 84%. - Đang tiến hành san lấp và thi công hạ tầng đạt 80% khối lượng. - Đã nghiệm thu hoàn thiện: 34/622 căn. - Đang triển khai thi công phần thô 258/622 căn.
2	<b>KHU PHỐ PHÚC LỘC</b>	NOTM	CTCP Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	471,1 tỷ đồng	7 ha	439 căn nhà liền kề	Tiến độ bồi thường đạt 100%. - Thi công hệ thống hạ tầng đạt 100% khối lượng. - Đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao khách hàng: 436/439 căn nhà liền kề.
3	<b>AGORA ZONE</b>	NOTM	Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Thuộc dự án KDC Thường Thạnh, P.Thường Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	100,3 tỷ đồng	6.680 m <sup>2</sup>	58 căn nhà liền kề	Đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao khách hàng 49/58 căn. - 09/58 căn còn lại đã xong thô.
4	<b>KHU DÂN CƯ BÌNH MINH</b>	NOTM	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, Vĩnh Long (nằm trong KCN Bình Minh)	404,8 tỷ đồng	29,94 ha	24 nền biệt thự ven sông, 203 căn nhà phố	- Đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng 90% - Đã bán được 837 căn. Còn lại 219 căn. Hiện cư dân đã dọn vào ở.
5	<b>KHU BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG PARADISE RESORT</b>	NOTM	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, Vĩnh Long (nằm trong KCN Bình Minh)	92,5 tỷ đồng	10,54 ha	40 nền, cho thuê đất 1a, 1b	Đã hoàn thành việc thi công ép cọc nhà mẫu. Đang trong giai đoạn điều chỉnh dự án.
6	<b>GOLDEN QUEEN</b>	NOTM	CTCP Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	Xã Châu Pha, huyện Tân Thành (Nay là TX. Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	415 tỷ đồng	4,5 ha	78 căn biệt thự và 21 căn nhà phố	Đã hoàn thành và bàn giao một số căn hộ cho cư dân, tiếp tục thi công

Stt	Tên Dự Án	Phân loại	Chủ đầu tư	Vị Trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
7	<b>KẾT MỚI NAM PHAN THIẾT</b>	NOXH	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	905 tỷ đồng	13,5 ha	955 căn nhà phố liên kế, 261 căn hộ chung cư, 325 sạp căn kiot thương mại	Đã thực hiện 50% toàn bộ khối lượng công việc. Đã bàn giao hơn 450 căn.
8	<b>GOLDEN CITY</b>	NOXH	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	Phường 2, TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh	2.063 tỷ đồng	33.540,7 m <sup>2</sup>	1.506 căn hộ	Dự kiến Quý 2/2024 bàn giao 4 Block A1, A2, B1, B2. Đã cất nóc GĐ 1, block A1 B1 A2 B2. Khu 2A gồm 03 Block (C1, C2, C3) triển khai đồng bộ với khu 1A, hoàn thành chậm nhất quý 4/2025.
9	<b>NOXH PHÚC LONG</b>	NOXH	Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)	622,746 tỷ đồng	39.144,6 m <sup>2</sup>	Khu CC1, CC3: 174 căn nhà phố liên kế và 199 căn hộ. -Khu CC2, CC4: 896 căn hộ	-D1(1-18): Đã hoàn thành phần thô. Đã hoàn thiện 08/18 căn hộ. -D3(1-4, 29-32): Thi công hoàn thành dầm sàn mái. -D3(5-12, 33-40): Đã hoàn thành phần thô. Đã hoàn thiện 06/16 căn
10	<b>GOLDEN KING</b>	Văn phòng & dịch vụ	CTCP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, quận 7, TP.HCM	1.500 tỷ đồng	2.775 m <sup>2</sup>	367 căn hộ văn phòng và 86 khu dịch vụ	Đã hoàn thiện và đang tiếp tục kinh doanh
11	<b>TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LONG HOA</b>	TTTM	CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Thị trấn Hòa Thành, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh	242,37 tỷ đồng	2,1 ha	1.244 sạp và 92 kiot	Đã khánh thành khu C-D. Đang thực hiện công tác di dời, tháo dỡ khu A-B cũ để triển khai xây dựng mới

Stt	Tên Dự Án	Phân loại	Chủ đầu tư	Vị Trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
12	<b>TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI BÌNH MINH</b>	TTTM	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)	49,327 tỷ đồng	11,336 m <sup>2</sup>	140 kios, 120 sạp trong nhà và 160 sạp ngoài trời.	Đã hoàn thành khu kios, sạp ngoài trời và hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đã đưa vào hoạt động vào T10/2021. - Kios đã cho thuê 23 còn tồn 111. - Sạp đã cho thuê 105 tồn 151.
13	<b>KCN BÌNH MINH</b>	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	544,3 tỷ đồng	134,82 ha	Đất, kho bãi và nhà xưởng	Hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ. Tỷ lệ cho thuê đạt hơn 90% toàn KCN	
14	<b>CẢNG BÌNH MINH</b>	CTCP Cảng Bình Minh	Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	2.300 tỷ đồng	32 ha	Cảng và kho bãi	Được xây dựng bên bờ trái sông Hậu tại KCN Bình Minh. -Đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục đầu tư	
15	<b>KCN HÀM KIỂM I</b>	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Xã Hàm Kiệm và Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.	273,42 tỷ đồng	132,7ha	Đất, kho bãi và nhà xưởng	Đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và đi vào hoạt động từ 2010.	



### III. MỤC TIÊU VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH

Dựa trên bối cảnh vĩ mô và tình hình thực tế đầu tư tại Công ty, Ban TGD đã trình HĐQT, ĐHCĐ một số định hướng kinh doanh cơ bản, phù hợp với tình hình chung của nền kinh tế hiện nay, cụ thể:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024
<b>I</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>2.000</b>
1	Doanh thu bất động sản	1.050
	- Dự án Golden City	500
	- Dự án Trà Vinh	150
	- Dự án Tân Hương	100
	- Dự án Golden Grand	300
2	Doanh thu hợp tác đầu tư bất động sản	950
	- Dự án KDC Hàm Kiệm	200
	- Dự án KCN Hàm Kiệm	400
	- Dự án KDC 10.7 ha Cần Thơ	100
	- Dự án KDC Bình Minh	150
	- Dự án KDC Thường Thạnh (7ha)	50
	- Dự án Khu Đô Thị mới Thường Thạnh (10.7 ha)	50
<b>II</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>125</b>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>100</b>

Để thực hiện được kế hoạch năm 2024, đồng thời làm tiền đề cho giai đoạn 2025 - 2030, Ban TGD đã trình HĐQT, ĐHCĐ một số định hướng kinh doanh trọng yếu của Công ty để hiện thực hóa số liệu đã đề cập ở trên, cụ thể:

#### 1. Tiếp tục đẩy mạnh xúc tiến đầu tư dự án NOXH và cải tạo chung cư cũ

Với mục tiêu đồng hành cùng Chính phủ hiện thực hoá Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”. Năm 2024, Công ty Hoàng Quân đã và đang đẩy mạnh triển khai tìm kiếm, phát triển NOXH và chung cư cũ tại TP. HCM và khắp các tỉnh thành trong cả nước.

Công ty đặt mục tiêu hoàn thành ít nhất 50 dự án nhà xã hội với khoảng 50.000 sản phẩm và thực hiện cải tạo, xây dựng mới ít nhất 10 tòa chung cư cũ tại TP. HCM, Đồng Nai, Long An. Vì vậy, Ban TGD nhận định rõ việc tiếp cận với gói tín dụng 120.000 tỷ đồng sẽ đóng vai trò rất quan trọng trong việc bổ sung nguồn vốn trong xây dựng, thi công dự án.

#### 2. Đầu tư đa dạng hóa sản phẩm để cân bằng nguồn thu

Nhằm đảm bảo nguồn thu, nâng cao lợi nhuận, công ty sẽ đầu tư đa dạng hóa sản phẩm để đáp ứng tối đa nhu cầu của thị trường và khách hàng. Bên cạnh việc đầu tư, phát triển các dự án NOXH, Công ty Hoàng Quân còn đẩy mạnh đầu tư, hợp tác đầu tư, kinh doanh vào các loại hình bất động sản thương mại, bất động sản khu công nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng. Đơn cử, hiện nay Công ty đang tập trung nguồn lực để triển khai dự án KCN Hàm Kiệm 1 (Bình Thuận), KCN Bình Minh (Vĩnh Long).

#### 3. Tập trung một số hoạt động đầu tư nhanh và thu hồi vốn nhanh

Công ty đang tận dụng khai thác tối đa các dòng sản phẩm, tiện ích thuộc các dự án đã đầu tư, đẩy mạnh công tác thu mua tái tạo, khai thác mới các quỹ đất chưa đầu tư tại các dự án đang hoạt động.

#### 4. Đẩy mạnh hợp tác và M&A

Trong năm 2024, Công ty Hoàng Quân sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc hợp tác và M&A các dự án trên cơ sở được chọn lọc kỹ càng với các tiêu chí quan trọng như tiềm năng phát triển, hiệu quả dự án,... nhằm liên tục bổ sung quỹ đất mới, dự án mới, kịp thời trong công tác đầu tư và triển khai thi công xây dựng.

Trên cơ sở những định hướng của Ban TGD như trên. Hi vọng năm 2024 sẽ là một năm chuyển mình của Công ty Hoàng Quân và các Công ty thành viên, liên kết trong hệ thống Tập đoàn cùng hướng đến đạt các mục tiêu đã đề ra.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2024;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu VT.



## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN 2023

Năm 2023 bức tranh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều trầm lắng, tuy nhiên giai đoạn khó khăn nhất đã đi qua và thị trường cũng đã xuất hiện những tín hiệu, chuyển biến tích cực tạo bước đệm cho thị trường bất động sản năm 2024 khởi sắc hơn.

Trước tình hình đó, để thúc đẩy sự hồi phục và phát triển của thị trường bất động sản, Chính phủ đã có những động thái quyết liệt thông qua việc cập nhật và ban hành nhiều quy định mới. Trong đó, điểm sáng là những quyết định đổi mới, bổ sung thể hiện qua Luật đất đai năm 2024 với việc cập nhật bổ sung những điểm mới liên quan đến các quy định về quy hoạch, thu đất, giao đất, cho thuê đất... kỳ vọng sẽ tạo nên hành lang pháp lý đầy đủ, tạo động lực cho thị trường bất động sản hồi phục nhanh chóng.

Nhận thấy cơ hội đầy tiềm năng phát triển, Tập đoàn Hoàng Quân đã không ngừng phát triển đầu tư đa ngành nghề, dịch vụ thuộc lĩnh vực đầu tư Bất động sản Thương mại, Khu công nghiệp và Nhà ở xã hội. Đồng thời, doanh nghiệp đã có những chiến lược kinh doanh linh hoạt và vượt qua giai đoạn khó khăn của thị trường.

### HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 CỦA HOÀNG QUÂN

#### Đẩy mạnh xúc tiến đầu tư dự án nhà ở xã hội và cải tạo chung cư cũ:

Năm 2023, Công ty Hoàng Quân tiếp tục chọn phân khúc NOXH là ngành chủ lực, nắm giữ vai trò cốt lõi trong tổng cơ cấu sản phẩm của Tập đoàn. Đồng thời đẩy mạnh hoạt động cải tạo chung cư cũ. Với định hướng, chiến lược phát triển HQC cũng sẽ đẩy mạnh triển khai đầu tư, phát triển đa dạng hoá các dòng sản phẩm để tối đa hoá nguồn thu bao gồm Nhà phố thương mại, Khu Đô thị, Khu Công nghiệp... Trong đó, Dự án Nhà ở xã hội đã hoàn thiện đưa vào sử dụng là 10 dự án với hơn 10.000 căn hộ. Giai đoạn từ năm 2023 - 2030, HQC quyết tâm hoàn thành ít nhất 50 dự án nhà xã hội với khoảng 50.000 căn và thực hiện cải tạo, xây dựng mới ít nhất 10 tòa chung cư cũ tại TP HCM, Đồng Nai, và Long An.

Tập Đoàn Hoàng Quân đã tiên phong đăng ký 50.000 sản phẩm căn hộ Nhà ở xã hội từ năm 2022 đến năm 2030, để đồng hành cùng với mục tiêu của Chính phủ đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp (giai đoạn 2021-2030). Từ đó nâng cao giá trị thương hiệu tiến đến tầm nhìn "Trở thành Nhà đầu tư Bất động sản hàng đầu Việt Nam và khu vực ASEAN, trong đó lấy Bất động sản - Giáo dục - Tài chính làm chủ lực, tạo thế mạnh phát triển bền vững và hội nhập quốc tế.

#### Đẩy mạnh hợp tác và M&A:

Trong năm 2023, Hoàng Quân tiếp tục đẩy mạnh hợp tác và M&A theo đúng định hướng đề ra, phù hợp với chiến lược phát triển của Tập đoàn. Các đơn vị, dự án hợp tác, M&A được chọn lọc kỹ càng với các tiêu chí quan trọng như tiềm năng phát triển, hiệu quả dự án... Công ty tập trung đẩy mạnh tìm kiếm những quỹ đất sạch có chất lượng tốt và giá trị thật. Đồng thời đảm bảo quyền sở hữu hợp pháp, công tác đền bù giải phóng hoàn chỉnh và có tiềm năng phát triển lớn. HQC sẽ nhanh chóng nắm bắt thời điểm hợp tác, chuyển nhượng, xây dựng, phát triển dự án và giới thiệu ra thị trường các sản phẩm tốt nhằm đảm bảo tối đa lợi ích của đối tác, khách hàng và nhà đầu tư.

#### Đa dạng hóa sản phẩm - Tối ưu nguồn thu:

Nhằm tối đa hóa nguồn thu cũng như đáp ứng xu hướng thị trường và thị hiếu khách hàng, bên cạnh dòng sản phẩm chính là NOXH, Công ty Hoàng Quân còn đẩy mạnh đa dạng hoá sản phẩm thông qua đầu tư, hợp tác đầu tư, kinh doanh vào các loại hình bất động sản thương mại, bất động sản khu công nghiệp, bất động sản tâm linh, bất động sản nông nghiệp... Đồng thời đẩy mạnh khai thác tối ưu giá trị của các dòng sản phẩm bằng việc áp dụng công nghệ số thông minh vào các dự án, từ đó gia tăng giá trị sản phẩm, củng cố niềm tin và vun đắp sự đồng hành của khách hàng.

KẾT TINH *Giá Trị*  
*Kiến Tạo* TƯƠNG LAI

## CÁC DỰ ÁN NOXH ĐÃ HOÀN THÀNH VÀ BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG



### Nhà Ở Xã Hội HQC PLAZA

Vị trí: Xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh

Quy mô: 1735 căn hộ

Diện tích: 35.290 m<sup>2</sup>



### Nhà Ở Xã Hội HOF - HOC HOC LAM

Vị trí: Số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh

Quy mô: 718 căn hộ

Diện tích: 12.382,5 m<sup>2</sup>

### Nhà Ở Xã Hội HQC PHÚ TÀI

Vị trí: 135A Nguyễn Hội, phường Phú Tài, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

Quy mô: 306 căn hộ

Diện tích: 10,75 ha



### Nhà Ở Xã Hội HQC HÓC MÔN

Vị trí: Xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh

Quy mô: 560 căn hộ

Diện tích: 11.899,3 m<sup>2</sup>



### Nhà Ở Xã Hội HQC NHA TRANG

Vị trí: Khu E - Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hòa, Tp. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

Quy mô: 1002 căn hộ

Diện tích: 10.842,8 m<sup>2</sup>

## CÁC DỰ ÁN NOXH ĐÃ HOÀN THÀNH VÀ BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG (TT)



### Khu Đô Thị Mới Trà Vinh Giai Đoạn 1

Vị trí: Phường 4, TP. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh

Quy mô: 206 căn hộ

Diện tích: 176.910,1 m<sup>2</sup>



### Khu Đô Thị Mới Nam Phan Thiết Giai Đoạn 1, 2, 3

Vị trí: Huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận

Quy mô: 955 căn nhà phố liên kế, 261 căn hộ chung cư, 325 sạp căn kios thương mại

Diện tích: 13,5 ha

### Nhà Ở Xã Hội HQC BÌNH TRƯNG ĐÔNG

Vị trí: 3 đường 63, Phường Bình Trưng Đông, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

Quy mô: 260 căn hộ

Diện tích: 4.299,8 m<sup>2</sup>



### Nhà Ở Xã Hội Victoria Premium

Vị trí: Nguyễn Trung Trực, khu phố 7, phường 3, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

Quy mô: 203 căn hộ

Diện tích: 4.078,25 m<sup>2</sup>





## DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI



### NHÀ Ở XÃ HỘI KẾT MỚI NAM PHAN THIẾT

VỐN ĐẦU TƯ **905** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **13,5** ha

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận

**Sản phẩm:** 955 căn nhà phố liên kế, 261 căn hộ chung cư, 325 sạp căn kios thương mại

**Hiện trạng:**  
Đã thực hiện 50% toàn bộ khối lượng công việc. Đã bàn giao hơn 450 căn.

**Tiện ích Dự án:**  
Tọa lạc ngoài rìa Khu công nghiệp do đó dễ dàng tiếp cận với khu công nghiệp và các khu dân cư lân cận. Vị trí này rất thích hợp với khu nhà ở công nhân vì dễ dàng tiếp cận với khu công nghiệp qua các trục giao thông kết nối và tiếp cận hệ thống hạ tầng xã hội chung của khu vực, cũng như thuận lợi về hướng gió. Khu đô thị được thiết kế hiện đại bao gồm các nhà liên kế đầy đủ tiện nghi và các công trình hạ tầng xã hội (nhà văn hóa; bệnh viện đa khoa; trường học; trung tâm thương mại – siêu thị...)



VỐN ĐẦU TƯ **2.063** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **33.540,7** m<sup>2</sup>

### NHÀ Ở XÃ HỘI GOLDEN CITY

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Phường 2, TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

**Sản phẩm:** 1.506 căn hộ

**Hiện trạng:**  
Dự kiến Quý 2/2024 bàn giao 4 Block A1, A2, B1, B2. Đã cất nóc GD 1, block A1 B1 A2 B2. Khu 2A gồm 03 Block (C1, C2, C3) triển khai đồng bộ với khu 1A, hoàn thành chậm nhất quý 4/2025.

**Tiện ích Dự án:**  
Sở hữu vị trí hoàn hảo giữa lòng trung tâm thành phố Tây Ninh, dự án là tám điểm vàng hội tụ các yếu tố an cư tốt nhất như kiến trúc hiện đại, không gian thoáng đãng, giao thông thuận tiện, dễ dàng kết nối đến các tiện ích công cộng hoàn chỉnh như chợ Tây Ninh, bến xe Tây Ninh, UBND tỉnh, bệnh viện, công viên 30/4,...



## DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (TT)



### NHÀ Ở XÃ HỘI HQC TÂN HƯƠNG

VỐN ĐẦU TƯ **559,165** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **14.187** m<sup>2</sup>

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

**Vị trí:** Xã Tân Hương, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

**Sản phẩm:** 629 căn hộ

**Hiện trạng:**

1. Block 3C: xây thô cơ bản xong, đang triển khai hoàn thiện lát gạch, sơn nước, lắp đặt hệ thống điện.
2. Block 3D: xây thô xong mặt ngoài từ tầng 2 đến tầng mái, Sơn lót mặt ngoài tầng 3 đến tầng mái.
3. Block 3A, 3B: đã dọn dẹp mặt bằng, dự kiến triển khai ép cọc cuối tháng 1/2024,
4. Tiến độ hoàn thành dự kiến: 02 block 3C,3D: 30/6/2024, 02 block A, B và hạ tầng phụ trợ: 30/4/2025.

**Tiện ích Dự án:**

Là dự án nhà ở xã hội có quy mô lớn nhất tại tỉnh Tiền Giang, liền kề khu công nghiệp Tân Hương, gần khu công nghiệp Long Giang và thuộc khu vực kinh tế trọng điểm miền Tây Nam Bộ. Với vị trí chiến lược và hệ thống giao thông ngày càng hoàn thiện, chỉ mất 20 phút đến trung tâm thành phố Mỹ Tho và kết nối dễ dàng quốc lộ, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương.



VỐN ĐẦU TƯ **975** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **176.908,9** m<sup>2</sup>

### Nhà ở xã hội

### KHU ĐÔ THỊ MỚI TRÀ VINH

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

**Vị trí:** Phường 4, TP. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh

**Sản phẩm:** 1.251 căn nhà phố liền kề  
(1084 căn NOXH và 167 căn NOTM)

**Hiện trạng:**

1. Tổng số lượng căn nhà tại dự án: 1.251 (XH bán: 867; NOXH cho thuê: 217; NOTM: 167)
  2. Số căn đã xây hoàn thành: 647
  3. Số căn đang xây dở dang: 446
  4. Chợ: xong khung và hạ tầng chợ đang thi công hạng mục xây thô tường và hoàn thiện
  5. Hạ tầng kỹ thuật: tổng thể đạt 85% khối lượng
  6. Hệ xử lý nước thải: đã xong phần xây dựng, chuẩn bị lắp thiết bị.
  7. Công trình dịch vụ: trường học SXD đang thẩm định thiết kế BVTC; trạm y tế đang thiết kế cơ sở xin phép và thiết kế thi công.
- Dự án đã hoàn thành 80% dự kiến hoàn thành 100% trong năm 2024 như kế hoạch đã được duyệt.

**Tiện ích Dự án:**

Là dự án nhà phố liền kề đầu tiên tại TP. Trà Vinh, được thiết kế theo phong cách châu Âu. Dự án tọa lạc ngay trung tâm hành chính tỉnh Trà Vinh.



## DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (TT)

## DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI



### NHÀ Ở XÃ HỘI PHÚC LONG

VỐN ĐẦU TƯ **622,746** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **39.144,6** m<sup>2</sup>

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)

**Sản phẩm:** - Khu CC1, CC3: 174 căn nhà phố liền kề và 199 căn hộ; Khu CC2, CC4: 876 căn hộ

**Hiện trạng:**

- D1(1-18): Đã hoàn thành phần thô. Đã hoàn thiện 08/18 căn hộ.

-D3(1-4, 29-32): Thi công hoàn thành dầm sàn mái.

-D3(5-12, 33-40): Đã hoàn thành phần thô. Đã hoàn thiện 06/16 căn.

**Tiện ích Dự án:**

Khu phố Phúc Long tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay mặt tiền quốc lộ 1A, cửa ngõ vào khu đô thị. Đây là vị trí vàng trong tổng thể khu đô thị. Phúc Long được tập trung đa dạng các tiện ích nội, ngoại khu và các loại hình dịch vụ phục vụ đời sống sinh hoạt, vui chơi giải trí cho cư dân. Với cách bố trí tận dụng tối đa hướng gió và ánh sáng tự nhiên, khu phố Phúc Long chắc chắn sẽ đem đến cuộc sống mạnh khỏe và hoàn hảo nhất, giúp cho bạn luôn tràn đầy năng lượng.



VỐN ĐẦU TƯ **158,4** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **4.990,7** m<sup>2</sup>

### NHÀ Ở THƯƠNG MẠI GOLDEN GRAND

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

**Vị trí:** Đường Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP. Hồ Chí Minh

**Sản phẩm:** 99 căn hộ

**Hiện trạng:**

Đang thi công hoàn thiện dự án

**Tiện ích Dự án:**

Sở hữu bề ngoài độc đáo với hệ thống căn hộ và nội thất được thiết kế hiện đại bậc nhất khu vực. Nằm tại vị trí vàng trong giao thông khu vực Quận 2, Dự án đem đến nhiều sự vượt bậc về hệ thống, đầy đủ tiện ích và mang lại sự thuận tiện cho khách hàng.



## DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI (TT)



### NHÀ Ở THƯƠNG MẠI GOLDEN QUEEN

VỐN ĐẦU TƯ **415** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **4,5** ha

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**Sản phẩm:** 78 căn biệt thự và 21 căn nhà phố

**Hiện trạng:**  
Đã hoàn thành và bàn giao một số căn hộ cho cư dân, tiếp tục thi công

**Tiện ích Dự án:**  
Là một không gian xanh toạ lạc tại Châu Pha - Tóc Tiên - một trong số những địa danh đẹp nhất Vũng Tàu và khu du lịch Núi Dinh. Với thiết kế đặc biệt, thể hiện đẳng cấp của gia chủ, toàn bộ khuôn viên khu biệt thự được thiết kế theo tiêu chuẩn resort 3 sao tất cả đều được bao bọc bởi hai tầng cây xanh và thảm hoa sống động tách biệt với không gian bên ngoài. Thêm vào đó, khu biệt thự kế cận với các điểm giải trí mang đến những giây phút an yên và thư giãn cho cư dân.



VỐN ĐẦU TƯ **774,5** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **10,7** ha

### NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU PHỐ PHÚ QUÝ

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

**Sản phẩm:** 622 căn nhà liên kế

**Hiện trạng:**  
- Tiến độ bồi thường đạt 84%.  
- Đang tiến hành san lấp và thi công hạ tầng đạt 80% khối lượng.  
- Đã nghiệm thu hoàn thiện: 34/622 căn.  
- Đang triển khai thi công phần thô 258/622 căn.

**Tiện ích Dự án:**  
Được thiết kế với hệ thống công viên cây xanh rợp bóng, bố trí tập trung dọc theo các trục đường chính, mang đến môi trường sống trong lành, tràn đầy sức sống cho toàn bộ cư dân không gian sống chan hòa và ấm áp. Ngoài ra, dự án được tích hợp nhiều tiện ích và hạ tầng kỹ thuật của Khu đô thị hiện đại, đảm bảo sự hài lòng của cư dân.



## DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI (TT)



### NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU PHỐ PHÚC LỘC

VỐN ĐẦU TƯ **471,1** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **7** ha

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân  
Cần Thơ (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư,  
phát triển dự án)

**Vị trí:** Phường Thường Thạnh, quận Cái Răng,  
TP. Cần Thơ

**Sản phẩm:** 439 căn nhà liên kế

**Hiện trạng:**

- Tiến độ bồi thường đạt 100%.
- Thi công hệ thống hạ tầng đạt 100% khối lượng.
- Đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao khách hàng: 436/439 căn nhà liên kế.

**Tiện ích Dự án:**

Toạ lạc tại mặt tiền đường Quốc Lộ 91C, dễ dàng di chuyển đến trung tâm TP. Cần Thơ và các tỉnh lân cận, sở hữu sự tiện nghi và không gian xanh mát. Với hệ thống công viên cây xanh rợp bóng, bố trí tập trung dọc theo các trục đường chính, mang đến môi trường sống trong lành, căng tràn sức sống cho toàn bộ cư dân. KDC như một thế giới hiện đại thu nhỏ, đầy đủ tiện nghi như trường học, công viên, chợ, siêu thị, sân bóng,....



VỐN ĐẦU TƯ **100,3** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **6.680** m<sup>2</sup>

### NHÀ Ở THƯƠNG MẠI AGORA ZONE

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân  
Cần Thơ (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư,  
phát triển dự án)

**Vị trí:** Thuộc dự án Khu dân cư Thường Thạnh,  
phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

**Sản phẩm:** 58 căn nhà liên kế

**Hiện trạng:**

- Đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao khách hàng 49/58 căn.
- 09/58 căn còn lại đã xong thô.

**Tiện ích Dự án:**

Khu phố Thương mại Agora Zone tọa lạc tại vị trí trung tâm, thuộc tổng thể Khu đô thị - Đại học Đồng bằng sông Cửu Long, nằm giữa hai mặt tiền quốc lộ 91C và đường Trương Vĩnh Nguyên. Agora Zone dễ dàng kết nối với các khu vực lân cận, chỉ mất 3 phút đến Đại học Tây Đô, 4 phút đến bệnh viện đa khoa Cái Răng, 6 phút đến trung tâm TP. Cần Thơ. Ngoài ra, Agora Zone tập trung đa dạng các tiện ích nội ngoại khu và các loại hình dịch vụ phục vụ đời sống sinh hoạt và vui chơi giải trí cho cư dân tại khu đô thị.



## DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI (TT)



### NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU DÂN CƯ BÌNH MINH

VỐN ĐẦU TƯ **404,8** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **29,94** ha

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nằm trong KCN Bình Minh)

**Sản phẩm:** 24 nền biệt thự ven sông, 203 căn nhà phố

**Hiện trạng:**  
- Đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng 90%  
- Đã bán được 837 căn. Còn lại 219 căn. Hiện cư dân đã dọn vào ở.

**Tiện ích Dự án:**  
Là khu liên hợp trung tâm thương mại, nhà ở, biệt thự, khu công viên sinh thái. Dự án như một thành phố thu nhỏ kế cận KCN - Cảng Bình Minh. Cư dân trong thành phố không chỉ cảm nhận được môi trường làm việc chuyên nghiệp và năng động, mà có thể hòa mình vào nhịp sống văn minh, hiện đại với những dân cư thân thiện và hiền hòa.



VỐN ĐẦU TƯ **92,5** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **10,54** ha

### NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG PARADISE RESORT

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nằm trong KCN Bình Minh)

**Sản phẩm:** 40 nền, cho thuê đất 1a, 1b

**Hiện trạng:**  
Đã hoàn thành việc thi công ép cọc nhà mẫu  
Đang trong giai đoạn điều chỉnh dự án.

**Tiện ích Dự án:**  
Mang đến sự yên tĩnh thư giãn với điều kiện sống gần gũi thiên nhiên mà vẫn hiện đại. Thiết kế theo phong cách Á Đông sang trọng, với kiến trúc độc đáo là đẳng cấp của cuộc sống hoàn hảo. Khu biệt thự Paradise Resort với môi trường sống lý tưởng, không gian hiền hòa, hướng nhìn tuyệt đẹp, tạo cho bạn cuộc sống gần gũi với thiên nhiên nhưng vẫn vô cùng hiện đại.



## DỰ ÁN VĂN PHÒNG CHO THUÊ TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ - DU LỊCH



### TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI GOLDEN KING

VỐN ĐẦU TƯ **1.500** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **2.775** m<sup>2</sup>

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** 15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

**Sản phẩm:** 367 căn hộ văn phòng và 86 khu dịch vụ

**Hiện trạng:**  
Đã hoàn thiện và đang tiếp tục kinh doanh

**Tiện ích Dự án:**  
Sở hữu vị trí tâm điểm tại Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, nơi được mệnh danh là Trung tâm thương mại – tài chính quốc tế sôi động nhất nhì tại TP.HCM. Có vị trí 2 mặt tiền đường và góc nhìn chính hướng ra công viên, được thừa hưởng hệ thống giao thông thuận tiện, rộng rãi và cơ sở hạ tầng vượt trội của khu vực. Golden King hội tụ những tiện ích chất lượng nhất ngay bên trong tòa nhà với tiêu chí mang đến không gian sống, sinh hoạt và làm việc thoải mái nhất cho khách hàng. Trung tâm mua sắm sang trọng, spa chăm sóc sức khỏe, rạp chiếu phim, khu ẩm thực, khu giải trí... luôn sẵn sàng phục vụ cư dân.



VỐN ĐẦU TƯ **242,37** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **2,1** ha

### TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LONG HOA

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Thị trấn Hòa Thành, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh

**Sản phẩm:** 1.244 sạp và 92 kiot

**Hiện trạng:**  
Đã khánh thành khu C-D. Đang thực hiện công tác di dời, tháo dỡ khu A-B cũ để triển khai xây dựng mới

**Tiện ích Dự án:**  
Nằm giữa trung tâm kinh tế, văn hóa của tỉnh Tây Ninh, Trung tâm thương mại Long Hoa được kỳ vọng không chỉ là nơi mua bán thuần túy mà còn là điểm thu hút khách du lịch tới thưởng thức món ăn đặc sản truyền thống của địa phương. Dự án được phục dựng theo mô hình chợ truyền thống của chợ Long Hoa xưa với hình "bát quái", gắn gũi với văn hóa truyền thống, phù hợp với nhu cầu sử dụng của tiểu thương. Khu chợ còn quy hoạch một khu riêng biệt chuyên bán đặc sản của địa phương.



# DỰ ÁN VĂN PHÒNG CHO THUÊ TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ - DU LỊCH (TT)



## TRUNG TÂM DỊCH VỤ - DU LỊCH HÀM TIẾN - MŨI NÉ

VỐN ĐẦU TƯ **9.831** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **198** ha

**Chủ đầu tư:**  
Liên danh giữa Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân & Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát  
**Vị trí:** Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

**Sản phẩm:**  
Tổ hợp công trình đa chức năng, trung tâm hội nghị quốc tế, căn hộ cao cấp, khách sạn, các khu văn phòng làm việc, nhà hàng, khu mua sắm cao cấp, ẩm thực đường phố, chợ đêm, quảng trường biển kết hợp hoạt động lễ hội, festival biển, câu lạc bộ, nhà văn hóa, bến du thuyền, khu vui chơi giải trí, công viên nước, khu nghỉ dưỡng cao cấp với các loại hình biệt thự và căn hộ, khu chức năng cho các hoạt động dịch vụ tài chính, dịch vụ du lịch.

**Hiện trạng:**  
Đang thực hiện thủ tục giải phóng mặt bằng

**Tiện ích Dự án:**  
Có vị trí phía Đông giáp dự án khu biệt thự của Công ty Cổ phần Địa ốc Nam An, phía Tây giáp dự án Trung tâm khoáng bùn Sao Mai, phía Nam giáp Biển Đông, phía Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp (đường tỉnh 706B). Theo quy hoạch thì dự án sẽ trở thành trung tâm dịch vụ du lịch, kết hợp đầu tư khu vui chơi giải trí, thương mại cao cấp, tổ chức sự kiện và là trung tâm huấn luyện thi đấu các môn thể thao biển mang tầm quốc gia.



VỐN ĐẦU TƯ **49,327** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **11.336** m<sup>2</sup>

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI BÌNH MINH

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)

**Sản phẩm:** 140 kios, sạp trong nhà và 160 sạp ngoài trời.

**Hiện trạng:**  
Đã hoàn thành khu kios, sạp ngoài trời và hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đã đưa vào hoạt động vào T10/2021.

- Kios đã cho thuê 23 còn tồn 111.

- Sạp đã cho thuê 105 tồn 151.

**Tiện ích Dự án:**  
Trung tâm thương mại Bình Minh tọa lạc ngay trung tâm khu Đô thị Mekong City, có 4 mặt tiếp giáp với các trục đường chính. Liên kề khu công nghiệp và cảng sầm uất với hơn 20.000 công nhân. TTTM Bình Minh có địa thế vàng khi chỉ mất 05 phút xe máy đến TP. Cần Thơ, 07 phút đến trung tâm thị xã Bình Minh và gần nhiều khu tiện ích khác. Trung tâm được thiết kế thông minh và khoa học và 04 cửa lớn, có Khu thương mại tự phục vụ hiện đại, tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên tiết kiệm năng lượng, mang lại làn gió hưng thịnh cho các thương nhân mua bán tại Trung tâm thương mại này.





## DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP - CẢNG



### KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH MINH

VỐN ĐẦU TƯ **544,3** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **134,82** ha

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long

**Hiện trạng:**  
Hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ. Tỷ lệ cho thuê đạt hơn 90% toàn KCN

**Tiện ích Dự án:**  
Sở hữu vị trí trung tâm khu vực đồng bằng sông Cửu Long có vị trí ưu thế chiến lược phát triển kinh tế và hợp tác quốc tế, giữa 2 con sông: sông Đông Thành và sông Hậu thuộc thị trấn Cái Vồn. Đây được xem là cửa ngõ, nhịp cầu nối hai trung tâm kinh tế lớn TP. Hồ Chí Minh và TP. Cần Thơ với Quốc lộ 1A đi qua. Cơ sở hạ tầng tại KCN đạt tiêu chuẩn hiện đại, hoàn chỉnh: điện, nước, hệ thống cấp thoát nước mưa, nước thải, phòng cháy chữa cháy, hải quan, ngân hàng, bưu điện, trạm xá, trung tâm thương mại, nhà hàng, khu vui chơi giải trí, trường học, NOXH, kho bãi logistic,...



### CẢNG BÌNH MINH

VỐN ĐẦU TƯ **2.300** TỶ ĐỒNG  
DIỆN TÍCH **32** ha

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long

**Hiện trạng:**  
Được xây dựng bên bờ trái sông Hậu tại KCN Bình Minh. Cảng sở hữu vị trí địa lý thuận lợi:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp với cầu Cần Thơ và đường dẫn lên cầu Cần Thơ.
- Phía Đông Nam tiếp giáp với khu đất trống và Công ty Cổ phần Bê tông 620 - Chi nhánh Bình Minh.
- Phía Đông Bắc tiếp giáp với Khu công nghiệp Bình Minh.
- Phía Tây Nam tiếp giáp với sông Hậu.

Đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục đầu tư dự án.



## DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP - CẢNG



### KHU CÔNG NGHIỆP HÀM KIỂM I

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận (Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

**Vị trí:** Xã Hàm Kiệm và Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

**Hiện trạng:**  
Đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và đi vào hoạt động từ 2010.

**Tiện ích Dự án:**  
Sở hữu vị trí giao thông thuận lợi cả về đường bộ, đường thủy và đường sắt, giúp cho việc vận chuyển, phân phối hàng hóa diễn ra thuận tiện. Với diện tích 146,2 ha, hạ tầng kỹ thuật được xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn quốc tế với đầy đủ các dịch vụ tiện ích như hải quan, ngân hàng, bưu điện, trạm xá, trung tâm thương mại, nhà hàng, trường học, kho bãi... Mọi thứ đã ổn định và đi vào hoạt động sản xuất cho các nhà đầu tư.



## CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI PHÂN PHỐI



### THE HAILEY (TÊN KHÁC: HQC TACOMA)

**Chủ đầu tư:**  
Công ty TNHH Đầu tư Giáo Dục Hoàng Quân Hoa Kỳ (HQC USA LLC) (Công ty Hoàng Quân là đơn vị môi giới tại Việt Nam cho dự án The Hailey)

**Vị trí:** 1210 đường Tacoma Avenue South, thành phố Tacoma, tiểu bang Washington, Hoa Kỳ

**Số lượng sản phẩm:** 2 tầng hầm, 7 tầng nổi bao gồm 1 tầng thương mại và 6 tầng căn hộ với tổng số 186 căn hộ thương mại.

**Tiện ích Dự án:**  
Vị trí đặc địa ngay trung tâm thành phố, kết nối với nhiều tiện ích như trường học, thư viện, bệnh viện, TTTM, sân bay, tàu điện, ... Cơ sở hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, đồng bộ, dễ dàng di chuyển đến các thành phố, các bang liền kề như Seattle, Washington, Các căn hộ cho thuê cao cấp có diện tích đa dạng 41,8 - 95,2m<sup>2</sup> với 1-2 phòng ngủ, thiết kế thông minh và hiện đại, đảm bảo tính tiện nghi và thông thoáng. Đặc biệt mặt bằng tầng thương mại thích hợp cho khách hàng có nhu cầu thuê mua làm nơi kinh doanh, buôn bán, phục vụ cư dân và khu vực lân cận.



## CÁC DỰ ÁN MỚI DỰ KIẾN TRIỂN KHAI - HỢP TÁC ĐẦU TƯ - KINH DOANH



VỐN ĐẦU TƯ  
**1.500**  
TỶ ĐỒNG

DIỆN TÍCH  
**51,07**  
ha

### KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI XÃ EA KPAM VÀ XÃ CƯ M'GAR, HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Simon

**Vị trí:** xã Cư M'Gar và xã Ea Kpam, huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk

**Hiện trạng:** Đang thực hiện các thủ tục cần thiết để đủ điều kiện đấu thầu thực hiện dự án

**Quy mô dự án:** Khu quy hoạch có các Phân khu chức năng chủ yếu: Khu ở (Nhà Liên kế vườn, Nhà kiểu phố, Nhà Biệt thự Đơn lập - Song lập và Nhà Biệt thự vườn + nông trại) chiếm 58%; Khu du lịch sinh thái chiếm 16% và Giao thông - Bãi xe chiếm 26%

**Tiện ích:** Xây dựng và phát triển tiểu vùng trung tâm, phù hợp chủ trương định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh; Khai thác tiềm năng bất động sản và giá trị văn hóa du lịch sinh thái, mang đậm bản sắc Tây Nguyên.

Phát triển và khai thác tối đa thế mạnh và tính độc đáo thị trường; Phát triển thương hiệu bất động sản và du lịch gắn liền với hệ thống di tích lịch sử cách mạng của tỉnh Đắk Lắk.



VỐN ĐẦU TƯ  
**175,507**  
TỶ ĐỒNG

DIỆN TÍCH  
**7,77**  
ha

### HOA VIÊN NGHĨA TRANG SINH THÁI NINH THUẬN

**Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận

**Vị trí:** Thôn Tri Thủy, xã Tri Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận

**Số lượng sản phẩm:** 4.881 huyệt mộ

**Hiện trạng:** Dự án được phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 tại Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 và phù hợp với quy hoạch của tỉnh Ninh Thuận thời kỳ 2021-2030, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Ninh Hải, phù hợp với quy hoạch chung xây dựng xã Tri Hải.

**Quy mô dự án:** 4.881 huyệt mộ

**Tiện ích:** Cảnh quan cây xanh, hồ điều hòa



VỐN ĐẦU TƯ  
**304,5**  
TỶ ĐỒNG

DIỆN TÍCH  
**8,26**  
ha

### HOA VIÊN CỬ CHI

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương

**Vị trí:** Xã An Phú, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

**Hiện trạng:** Đang thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư

**Quy mô Dự án:** 6.848 mộ (8.165 huyệt), có mộ cải táng, mộ thường, mộ đơn, mộ đôi, mộ vip, mộ gia tộc, mộ chính.

**Tiện ích:** Góp phần tạo lập một dự án phù hợp với chủ trương khuyến khích đầu tư xây dựng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng phục vụ cho người địa phương, sử dụng hình thức hỏa táng mới, văn minh, hiện đại nhằm tiết kiệm và hiệu quả tối đa đất, kinh phí xây dựng và đảm bảo an ninh, an toàn, yêu cầu môi trường và cảnh quan xung quanh.



## TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Với sự khơi thông dòng vốn cho thị trường bất động sản của Ngân hàng Nhà nước, Công ty Hoàng Quân đã tiếp cận được nguồn vốn mới từ các Tổ chức tín dụng. Sử dụng nguồn vốn, Công ty thực hiện tài trợ các dự án đang dở, đầu tư dự án mới, tập trung sử dụng, khai thác hiệu quả nguồn vốn, năng lực của các đơn vị và cổ đông một cách thận trọng nhằm mục đích mở rộng cơ hội thu lợi nhuận cao và quản trị rủi ro trong kinh doanh. Ban lãnh đạo công ty đã rà soát tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, hợp tác, lập kế hoạch tài chính cụ thể, sử dụng nguồn vốn cho các dự án mang lại doanh thu hiệu quả. Bên cạnh đó, Hoàng Quân đã hình thành và thiết lập hệ thống các Công ty thành viên và Công ty liên kết tạo thành một chuỗi khép kín từ Pháp lý, Thiết kế, Xây dựng, Thẩm định giá, Đầu tư, Phân phối, Môi giới, Quản lý vận hành,... giúp nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư bất động sản, giảm chi phí, giảm giá thành nhưng vẫn đảm bảo chất lượng sản phẩm.

Song song đó, những quỹ đất sạch Công ty hiện có tại Bình Thuận, Ninh Thuận, Đắk Lắk, Vĩnh Long,

Cần Thơ,... Hoàng Quân đang lên kế hoạch rà soát hiện trạng dự án để tiến hành hợp tác với các nhà đầu tư, các tổ chức tài chính và Công ty trong và ngoài nước có nhiều nguồn lực về tài chính nhằm mở rộng nguồn vốn, nâng cao lợi nhuận cho doanh nghiệp, cổ đông, nhà đầu tư.

Thực hiện theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2022 và 2023, Hội đồng quản trị đã báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) và đã thực hiện chào bán 100.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho NGT chứng khoán chuyên nghiệp.

Dưới sự chỉ đạo linh hoạt của HĐQT trong việc đầu tư tài chính bằng việc thực hiện tăng, thoái vốn đầu tư tại các Công ty con, công ty thành viên, liên kết. Để tối ưu việc sử dụng vốn, chính sách đầu tư tài chính của Công ty luôn bám sát Nghị quyết ĐHCĐ đảm bảo luôn duy trì được sự ổn định, quản lý tốt rủi ro dòng vốn và mang lại hiệu quả đầu tư cho các cổ đông.

Phát Hành  
**100** triệu  
CỔ PHIẾU  
Huy Động  
**1000** tỷ  
ĐỒNG

“ Song song với bất động sản là ngành chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu của Công ty. Hoạt động đầu tư tài chính cũng là ngành định hướng chủ lực trong suốt quá trình xây dựng, phát triển Tập đoàn. ”

## TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG GIÁO DỤC NĂM 2023



2023 là năm đầu tiên hệ thống giáo dục ở hầu hết các quốc gia chính thức trở lại bình thường một cách trọn vẹn sau 2 năm gián đoạn vì COVID-19. Sự thúc đẩy của đại dịch và công nghệ đã giúp tạo ra những biến chuyển lớn trong ngành Giáo dục. Năm bắt được xu thế đó, với tâm niệm đầu tư cho giáo dục là đầu tư cho tương lai đất nước, Tập đoàn Hoàng Quân luôn chú trọng quan tâm đẩy mạnh hoạt động trong lĩnh vực giáo dục bên cạnh các lĩnh vực Bất động sản và Tài chính. Tính đến thời điểm hiện tại, các dự án do Tập đoàn Hoàng Quân đầu tư hoặc hợp tác đầu tư, phát triển đã đi vào hoạt động, cung ứng hàng nghìn lao động trẻ vững chuyên môn và giỏi kỹ năng cho xã hội từ khu giáo dục thuộc. Trong đó có khu đất giáo dục thuộc dự án Khu dân cư Thượng Thanh với hơn 13 ha tại Thượng Thanh - Cái Răng - Cần Thơ, Viện khoa học phát triển Nhân lực và tài năng (ITH),...

Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á. Đặc biệt, trong năm 2023, Viện Khoa học phát triển nhân lực và tài năng thuộc tập đoàn Hoàng Quân đã ký kết làm đại diện của Viện Sau đại học Aventis Singapore Việt Nam. Đây là sự kiện đánh dấu sự đẩy mạnh hội nhập quốc tế về giáo dục và đào tạo trong giai đoạn mới của Tập đoàn Hoàng Quân. Ngoài ra, với giá trị cốt lõi là để cao sự phát triển toàn diện nhân cách và trí lực của con người, tại các dự án bất động sản do Tập đoàn Hoàng Quân đầu tư đều phát triển hệ thống nhà trẻ và trường mầm non để phục vụ nhu cầu giáo dục của cư dân, vừa góp phần hoàn chỉnh tiện ích và nâng cao giá trị cuộc sống tại dự án.

Tiêu biểu là Trường Mầm non Hoàng Lam đã đi vào hoạt động từ năm 2019 với số lượng hơn 140 bé và đang được mở rộng với cơ sở vật chất ngày càng được hoàn thiện để thu hút và tăng số lượng các bé nhập học trong thời gian tới. Đồng thời, bên cạnh các hoạt động đầu tư, mở trường học, Quỹ khuyến học Hoàng Quân do Tập đoàn Hoàng Quân thành lập từ năm 2000 cũng đã được vận hành và có những hoạt động hết sức tích cực và mạnh mẽ.



### TRƯỜNG TRUNG CẤP KINH TẾ - KỸ THUẬT TÂY NAM Á

Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á, trực thuộc Sở Lao động - Thương binh và Xã hội TPHCM. Phát huy truyền thống và thành tích đã được trong thời gian qua, đặc biệt là sự đổi mới về bộ máy quản lý Nhà trường từ Tập đoàn Giáo dục Hoàng Quân, Nhà trường đã có những bước tiến vững chắc, chất lượng đào tạo được nâng cao rõ rệt, hoạt động của Nhà trường dần vào nền nếp. Ban Giám hiệu cùng giảng viên, cán bộ và nhân viên nhà trường ngày càng nâng cao về chất lượng, có tinh thần trách nhiệm và tâm huyết với nghề nghiệp.

**Trụ sở:** 254 Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

#### Cơ sở vật chất:

Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á có tổng diện tích sử dụng 7.940m<sup>2</sup> gồm 47 phòng học trong đó có đến 11 phòng thực hành, 04 phòng máy tính và các trang thiết bị hiện đại phục vụ công tác đào tạo.

#### Quy mô đào tạo:

Trường Trung cấp Kinh Tế - Kỹ Thuật Tây Nam Á đào tạo 11 ngành học với 20 chuyên ngành với năng lực đào tạo tối đa hơn 4.000 sinh viên. Ngoài ra, trường còn đào tạo các khóa ngắn hạn từ 1-3 tháng, cụ thể như: cấp dưỡng, hiệu trưởng mầm non, quản lý mầm non; Sơ

cấp và chuyển đổi ngành Điều dưỡng... nhằm nâng cao kiến thức chuyên môn với tính ứng dụng cao cho học viên.

Nhà trường hợp tác với nhiều doanh nghiệp, đưa vào chương trình đào tạo giảng dạy những nội dung sát với thực tiễn doanh nghiệp và xã hội đang cần. Đồng thời mời các nhà quản lý và các chuyên gia kỹ thuật của các công ty, xí nghiệp trực tiếp tham gia giảng dạy, đặc biệt là kỹ năng thực hành.

Hiện nay, nhà trường đang chủ động xúc tiến để án hợp tác với các trường Cao đẳng, Đại học khác để thực hiện chương trình Liên thông Cao đẳng - Đại học như Đại học Vinh, Đại học Tài chính Marketing, Đại học Giao thông vận tải, Đại học Đồng Tháp, Đại học Đà Lạt, Đại học Cửu Long, Cao đẳng Công thương Việt Nam,... mở ra những cánh cửa mới cho thế hệ sinh viên. Bên cạnh đó, nhà trường luôn tìm kiếm các cơ hội giao lưu học hỏi và kết nối với các chương trình liên kết nước ngoài, chấp cánh ước mơ du học cho các bạn sinh viên có tài năng và muốn vươn xa thế giới.

Mục tiêu đào tạo được Nhà trường xác định rõ ràng, cụ thể, đáp ứng đòi hỏi của thị trường lao động, nhu cầu cấp bách của xã hội. Chính vì vậy sinh viên của trường cả khi thực tập tốt nghiệp hay khi tốt nghiệp ra trường đều luôn được các doanh nghiệp nhiệt tình đón nhận.

**Website:** [trungtaynama.edu.vn](http://trungtaynama.edu.vn)





## TRƯỜNG MẦM NON HOÀNG LAM

**Cơ sở hiện tại:** Đường Phương Hoàng, Khu Công nghiệp Bình Minh, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

### Tổng số lượng bé:

Hơn 140 bé hiện đang theo học tại Trường mầm non Hoàng Lam.

### Cơ sở vật chất:

Trường có diện tích gần 1.000m<sup>2</sup> được thiết kế theo dạng 01 trệt 02 lầu, bao gồm 06 phòng học, 1 phòng đa năng, bếp ăn và phòng ăn. Trường Hoàng Lam được trang bị cơ sở vật chất hiện đại như hệ thống máy nước nóng, nước mát, ti vi, máy tính, máy điều hòa, giường lưới thoáng mát... phục vụ tối đa cho việc dạy và học, đảm bảo điều kiện tốt nhất cho đội ngũ giáo viên và các bé học tập, sinh hoạt và chơi đùa. Các đồ dùng tiếp xúc trực tiếp với các bé như dụng cụ ăn uống bằng inox, đồ chơi... đều được vệ sinh cẩn thận để đảm bảo an toàn cho bé. Đặc biệt, hệ thống camera trực tuyến giúp các bậc phụ huynh có thể luôn song hành cùng trường trong việc dạy dỗ và chăm sóc các bé ngay cả trên điện thoại di động. Ngoài ra, trường còn có 1 sân chơi ngoài trời rộng 2.000m<sup>2</sup> để các bé có không gian chơi đùa, tập thể dục và sinh hoạt chung. Sân chơi được bao bọc bởi

hàng rào bảo vệ an toàn và trong khuôn viên sân có cây xanh, hoa kiểng, các dụng cụ đồ chơi để trẻ có thể phát triển tốt nhất về thể chất, luôn linh hoạt, sáng tạo và thông minh.

Trường mầm non Hoàng Lam có sức chứa khoảng 300 bé từ 12 tháng đến 06 tuổi với các nhóm lớp: lớp nhà trẻ, lớp mầm, lớp chồi, lớp lá. Thông thường, mỗi lớp học sẽ được bố trí 02 giáo viên đứng lớp và chăm sóc các bé theo chương trình giảng dạy đúng chuẩn của Bộ Giáo dục và Đào tạo, có kinh nghiệm trong giảng dạy, thật sự tâm huyết với nghề, luôn yêu thương, quý mến trẻ. Bên cạnh đội ngũ giáo viên tận tâm, trường còn có đội ngũ y tế thường xuyên theo dõi, chăm sóc sức khỏe hàng ngày và định kỳ cho các bé, cùng lực lượng bảo vệ 24/24.

Với hệ thống cơ sở vật chất khang trang, đội ngũ giáo viên tận tâm, chương trình giảng dạy tiêu chuẩn, trường mầm non Hoàng Lam được đưa vào hoạt động nhằm đáp ứng nhu cầu học tập của con em cán bộ, công nhân viên, cư dân sinh sống và làm việc trong Khu công nghiệp - cảng - đô thị Bình Minh và ở khu vực lân cận, đảm bảo các bé được chăm sóc, học hỏi, vui chơi trong một môi trường an toàn, hiện đại, được phát triển toàn diện cả về thể chất lẫn tinh thần.

Hiện tại cơ sở Trường mầm non Hoàng Lam hiện đang được đầu tư bổ sung cơ sở vật chất cho các phòng học trên tầng 2, nhằm thu hút trẻ trong năm học sắp tới.

Trường Mầm non Hoàng Lam với tâm huyết mang lại cho trẻ một ngôi trường "An toàn - Tin cậy - Hiệu quả". Tập đoàn Hoàng Quân dự kiến sẽ tiếp tục mở thêm các trường mầm non tại từng dự án nhằm đáp ứng nhu cầu giáo dục của con em cư dân và góp phần phát triển toàn diện tiện ích tại dự án.

Với hệ thống cơ sở vật chất khang trang, đội ngũ giáo viên tận tâm, chương trình giảng dạy tiêu chuẩn, trường mầm non Hoàng Lam được đưa vào hoạt động nhằm đáp ứng nhu cầu học tập của con em cán bộ, công nhân viên, cư dân sinh sống và làm việc trong

Khu công nghiệp - cảng - đô thị Bình Minh và ở khu vực lân cận, đảm bảo các bé được chăm sóc, học hỏi, vui chơi trong một môi trường an toàn, hiện đại, được phát triển toàn diện cả về thể chất lẫn tinh thần.

Hiện tại cơ sở Trường mầm non Hoàng Lam hiện đang được đầu tư bổ sung cơ sở vật chất cho các phòng học trên tầng 2, nhằm thu hút trẻ trong năm học sắp tới.

Trường Mầm non Hoàng Lam với tâm huyết mang lại cho trẻ một ngôi trường "An toàn - Tin cậy - Hiệu quả".

Tập đoàn Hoàng Quân dự kiến sẽ tiếp tục mở thêm các trường mầm non tại từng dự án nhằm đáp ứng nhu cầu giáo dục của con em cư dân và góp phần phát triển toàn diện tiện ích tại dự án.

## KHU ĐẤT GIÁO DỤC THUỘC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THƯỜNG THẠNH

### Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ

**Vị trí:** Tọa lạc tại mặt tiền Quốc lộ 91C, thuộc phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

### Quy mô:

Khu đất giáo dục thuộc dự án Khu dân cư Thường Thạnh có diện tích 13.961,0m<sup>2</sup> với tổng vốn đầu tư khoảng 120 tỷ đồng bao gồm: 03 khối công trình quy mô 5 tầng (Khối lớp học 3, khối lớp học 4 và khối hiệu bộ).

Hiện nay Khối lớp học 3 đã hoàn tất xây dựng và đưa vào sử dụng với quy mô 5 tầng, tổng diện tích sàn là 6.449,8m<sup>2</sup> với 20 phòng học tại phường Thường

Thanh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ. Hiện khối này đang làm cơ sở đào tạo cho Trung tâm FPT Polytechnic Cần Thơ trong 10 năm từ năm 2023 đến năm 2033. Khối lớp học 3 đã được SXD chấp thuận nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo Văn bản số 4269/TB-SXD ngày 25/12/2023; Khối lớp học 4 (diện tích sàn 6.449,8m<sup>2</sup>) và Khối hiệu bộ (diện tích sàn 4.214,7m<sup>2</sup>) đã xây dựng xong phần thô.

### Tiện ích Dự án:

Sở hữu không gian xanh, có khu thể thao phức hợp, căn tin và siêu thị mini.





**HOÀNG QUÂN GROUP**  
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

# 04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



KẾT TINH *Giá Trị*  
*Kiến Tạo* TUONG LAI

## THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



“Trên hành trình phát triển, HQC sẽ định hướng phát triển bền vững, tạo dựng những giá trị cho cộng đồng, kiến tạo không gian sống và bảo vệ môi trường để mang đến những giá trị thật cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng.”



Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Khách hàng và toàn thể Cán bộ công nhân viên của Công ty Hoàng Quân,

Trên hành trình 23 năm hình thành và phát triển, Công ty Hoàng Quân (Hose: HQC) luôn tâm niệm rằng, giá trị của một doanh nghiệp không chỉ là lợi nhuận đạt được mà còn phải đảm bảo được giá trị thật mang lại cho khách hàng cũng như những giá trị tốt đẹp đóng góp cho cộng đồng. Thông qua việc triển khai các dự án bất động sản chất lượng giúp mọi người sớm an cư lạc nghiệp với môi trường sống và làm việc tốt hơn, Công ty Hoàng Quân đã đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành cộng đồng dân cư văn minh và không ngừng nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân. HQC luôn cân bằng các yếu tố kinh tế, môi trường và xã hội bên cạnh các chỉ số tài chính như doanh thu và lợi nhuận. Kết tinh những giá trị cho khách hàng, cộng đồng, lấy đó làm động lực để kiến tạo nên một tương lai bền vững.

Tự hào là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực NOXH, HQC đã ghi dấu mạnh mẽ trên thị trường với chuỗi 24 dự án NOXH. Sản phẩm này đang cho thấy được sự tiềm năng khi đây là một lĩnh vực mang đến giá trị phát triển bền vững cho Chính phủ, chủ đầu tư và khách hàng. Bởi phân khúc NOXH xuất phát từ chính nhu cầu thực mà xã hội đang đặt ra, từ nhu cầu sở hữu ngôi nhà của các đối tượng có thu nhập thấp, công nhân các khu công nghiệp. Những chủ đầu tư tham gia lĩnh vực này xây dựng dự án dựa trên nhu cầu thực của Chính phủ, khách hàng tạo nên những giá trị bền vững theo thời gian.

Thấu hiểu những giá trị đó, HQC đã và đang triển khai các dự án NOXH mang đến những giá trị thật, bền vững cho khách hàng. Chúng tôi không ngừng mở rộng quỹ đất, triển khai các dự án NOXH không chỉ tại TP. HCM mà còn trải dài tại các khu vực từ miền Trung đến Đông Nam Bộ, Tây Nam Bộ. Đồng thời các dự án luôn đảm bảo các yếu tố vị trí, tiện ích, đáp ứng tối đa nhu cầu của cư dân. Các dự án có vị trí đắc địa, nằm tại các khu vực trung tâm đô thị giúp cư dân dự án dễ dàng tiếp cận với tiện ích xung quanh cũng như tiện ích nội khu. Tại các dự án của HQC, hệ thống tiện ích nội khu được trang bị hiện đại sẽ kiến tạo nên một cuộc sống vẹn tròn đủ đầy và cân bằng với việc bảo vệ môi trường. Giá trị mà chúng tôi mang đến chính là không gian sống hiện đại, thân thiện với môi trường dành cho cộng đồng cư dân.

Sự bền vững của phân khúc NOXH còn thể hiện được qua những định hướng của chính phủ, nhà nước trong việc phát triển và ban hành các chính sách dành cho phân khúc NOXH với mục tiêu hoàn thành Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân KCN giai đoạn 2021-2030”. Từ những chính sách này cũng tạo nên sự bền vững cho chính người dân, những người có thu nhập thấp, công nhân trong việc sở hữu ngôi nhà cho chính mình và tạo nên một giá trị an cư lạc nghiệp bền vững theo thời gian to lớn cho những đối tượng này. Và dòng sản phẩm NOXH cũng sẽ kiến tạo nên giá trị bền vững cho chính mình, minh chứng cho những giá trị thật mà sản phẩm này mang đến cho xã hội, cộng đồng, góp phần kiến tạo những giá trị sống tốt đẹp hơn, từ đó khẳng định được vị thế của mình trên thị trường bất động sản.

Từ năm 2024 đến năm 2030, Công ty Hoàng Quân sẽ tiếp tục định hướng theo hướng phát triển bền vững dựa trên sự cân bằng hài hòa của 3 yếu tố môi trường, xã hội và kinh tế. HQC sẽ chọn đó là “kim cương” để xây dựng các mô hình kinh doanh và lợi ích cộng đồng đảm bảo sự minh bạch, trách nhiệm xã hội và bền vững. Lấy đó làm mục tiêu dài hạn làm trọng tâm cho chiến lược kinh doanh và phát triển để tiến gần hơn đến tầm nhìn trở thành “Trở thành Nhà đầu tư Bất động sản hàng đầu Việt Nam và khu vực ASEAN, trong đó lấy Bất động sản - Giáo dục - Tài chính làm chủ lực, tạo thế mạnh phát triển bền vững và hội nhập quốc tế.

Trên hành trình phát triển, HQC sẽ định hướng phát triển bền vững, tạo dựng những giá trị cho cộng đồng, kiến tạo không gian sống và bảo vệ môi trường để mang đến những giá trị thật cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng. Công ty Hoàng Quân chân thành cảm ơn sự đồng hành và trân trọng sự tương hỗ, hợp tác và sẻ chia của toàn thể Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác và toàn thể Cán bộ công nhân viên trong suốt thời gian qua. Chúng tôi tin tưởng rằng sẽ được tiếp tục đồng hành cùng tất cả quý vị để kiến tạo nên những giá trị tốt đẹp trong tương lai.

Trân trọng,  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**TIẾN SĨ. TRƯƠNG ANH TUẤN**



## TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Theo Báo cáo Kinh doanh Quốc tế ("IBR") của Grant Thornton, chỉ tiêu phát triển bền vững đã vượt qua chỉ tiêu kết quả tài chính trở thành ưu tiên hàng đầu trong kinh doanh, với 62% doanh nghiệp toàn cầu và 63,5% doanh nghiệp Việt Nam được khảo sát cho rằng sự phát triển bền vững quan trọng bằng hoặc hơn các chỉ số thành công về tài chính.

Hiểu được điều đó, Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương Mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đã lấy sự phát triển bền vững làm mục tiêu hướng đến hàng đầu xuyên suốt trong hoạt động kinh doanh và quản trị. Qua quá trình hình thành và phát triển hơn 23 năm, Công ty nhận thức rằng sự thành công và phát triển bền vững của một doanh nghiệp thì không chỉ nhìn vào các con số kết quả kinh doanh của doanh nghiệp đó mang lại mà còn phải xem xét và đánh giá phụ thuộc vào trách nhiệm và những đóng góp của chính Doanh nghiệp đó cho cộng đồng và xã hội.

Vì vậy, HĐQT Công ty đã đặt ra những mục tiêu và chiến lược phát triển bền vững. Dựa trên những mục tiêu đó ban lãnh đạo và toàn thể CBNV đã từng bước góp phần xây dựng kế hoạch phát triển bền vững qua việc đặt vấn đề và chỉ đạo trực tiếp ban Tổng giám đốc thực hiện, thông qua các hoạt động cụ thể.

Được trình bày trực tiếp tại nội dung "**Định hướng Phát triển bền vững**" tại Báo cáo này.



### PHẠM VI BÁO CÁO

Báo cáo phát triển bền vững 2023 được trình bày tích hợp cùng với Báo cáo thường niên được thực hiện trên phạm vi Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương Mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân. Nội dung báo cáo tập trung vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty lập trong kỳ báo cáo niên độ bắt đầu từ ngày 01/01/2023 và kết thúc vào 31/12/2023 trên phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

### NỘI DUNG BÁO CÁO

Hoạt động của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương Mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân sẽ được báo cáo toàn bộ.

Báo cáo Phát triển bền vững 2023 được xây dựng dựa theo Hướng dẫn lập báo cáo phát triển bền vững của Tổ chức sáng kiến Toàn cầu (Global Reporting Initiative - GRI)

Báo cáo được trình bày theo hướng dẫn Guidelines 4 theo phương án phù hợp, cốt lõi, tập trung vào các lĩnh vực kinh tế, cách đối xử với người lao động & việc làm bền vững, môi trường và xã hội. Báo cáo này giúp làm rõ định hướng chiến lược và cam kết PTBV của chúng tôi đến các bên liên quan.

### Thông tin liên hệ về báo cáo

Nội dung Báo cáo được đăng tải trên website Công ty: <http://hoangquan.com.vn/vn/cong-bo-thong-tin>.

Các thông tin, ý kiến đóng góp về báo cáo, vui lòng liên hệ:

- Ông Đoàn Văn Chính - Người phụ trách quản trị công ty
- Địa chỉ: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. HCM
- Điện thoại: 028 3620 0209 ext 2023
- Email: qhndt@hoangquan.com.vn

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## 1. Mô hình phát triển bền vững

Phát triển bền vững là sự kết hợp chặt chẽ, hợp lý, hài hoà giữa 03 mặt của sự phát triển bao gồm phát triển kinh tế, phát triển xã hội và bảo vệ môi trường, cụ thể:

- Phát triển kinh tế: tăng trưởng và phát triển nền kinh tế lành mạnh, đáp ứng được những nhu cầu của cuộc sống, nâng cao đời sống con người.
- Phát triển xã hội: thực hiện sự tiến bộ, phát triển con người thông qua thước đo chỉ số HDI; xóa đói giảm nghèo, thực hiện công bằng xã hội, giải quyết vấn đề việc làm và giảm nguy cơ xung đột xã hội.
- Bảo vệ môi trường: Xử lý, khắc phục ô nhiễm môi trường, phục hồi và cải thiện chất lượng môi trường, phòng chống phá và chặt phá rừng; khai thác hợp lý và sử dụng tiết kiệm các nguồn tài nguyên thiên nhiên sẵn có.

Tuân thủ các nguyên tắc cơ bản PTBV là nhiệm vụ được yêu cầu trong tất cả các cấp độ, phòng, ban của Công ty. Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Công ty thường xuyên rà soát lại các quy trình hoạt động liên quan đến mục tiêu PTBV thông qua việc chủ động trao đổi với các bên liên quan. Quá trình đối thoại tích cực giữa Công ty với các bên liên quan nhằm đảm bảo thực hiện các giải pháp hiệu quả và phù hợp với chiến lược và định hướng PTBV.

Những nguyên tắc cơ bản của phát triển bền vững được triển khai tại Công ty Hoàng Quân:



- Tôn trọng và quan tâm đến cuộc sống cộng đồng nói chung và nhân viên nói riêng;
- Nâng cao chất lượng cuộc sống vật chất và tinh thần của nhân viên;
- Bảo vệ sức sống và tính đa dạng sinh học của môi trường;
- Hạn chế đến mức thấp nhất việc làm suy giảm các nguồn tài nguyên không tái tạo;
- Xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế tăng trưởng cao, liên tục và ổn định;
- Thúc đẩy sự hợp tác xây dựng môi trường phát triển đồng hành và bền vững;
- Nêu cao tinh thần đoàn kết, xây dựng khối doanh nghiệp liên minh.

Theo đó, phát triển bền vững về kinh tế đảm bảo sự biến đổi về chất của nền kinh tế, gia tăng được tiềm lực, sức mạnh của nền kinh tế sẽ tác động tích cực và lan toả đến với mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường.



## 2. Mục tiêu và phương hướng phát triển bền vững

MỤC TIÊU	NỘI DUNG	PHƯƠNG HƯỚNG
<b>A. KINH TẾ</b>		
<b>Tăng trưởng bền vững</b>	Tăng trưởng bền vững trong các mảng kinh doanh truyền thống.	Khai thác thế mạnh, mở rộng quỹ đất có vị trí đẹp, phù hợp thị hiếu. Liên tục nâng cao chất lượng hoạt động marketing, bán hàng thông qua công nghệ số hiện đại.
	Rà soát và lựa chọn đầu tư các mảng kinh doanh mới hiệu quả.	Ưu tiên lựa chọn các dự án đầu tư hiệu quả, thoái vốn các dự án hiệu quả kém. Đa dạng hóa lĩnh vực hợp tác và mở rộng vị thế. Lựa chọn, hợp tác với các đối tác có tiềm năng, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư.
	Nâng cao chất lượng tăng trưởng, đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô.	Chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo chiều rộng sang kết hợp hài hòa giữa chiều rộng và chiều sâu trên cơ sở khai thác, sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên và thành tựu khoa học, công nghệ tiên tiến để tăng năng suất lao động và nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm hàng hóa và dịch vụ.
	Quản trị rủi ro và kiểm soát tuân thủ.	Tuân thủ mô hình, hệ thống quản lý rủi ro nhằm quản lý toàn diện và phòng ngừa hiệu quả các rủi ro, có phương án ứng phó thích hợp khi rủi ro xảy ra.
<b>Hiệu quả đầu tư bền vững</b>	Cơ cấu vốn hóa	Thoái vốn tại các doanh nghiệp chậm phát triển.
	Đảm bảo cổ tức duy trì ổn định.	Thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh, đảm bảo duy trì cổ tức ổn định cho cổ đông.
	Tăng tính minh bạch, đối xử công bằng với cổ đông.	Đa dạng hóa kênh công bố thông tin với phương châm kịp thời, rõ ràng, minh bạch, trung thực, công bằng.
<b>B. XÃ HỘI</b>		
<b>Phát triển nguồn nhân lực</b>	Đảm bảo môi trường làm việc hiệu quả.	Cải thiện và đảm bảo môi trường làm việc, tạo điều kiện cho NLD phát huy năng lực, gắn bó, cống hiến cho Công ty.  Đảm bảo môi trường làm việc công bằng, minh bạch, không phân biệt đối xử giữa các cấp, các phòng/ban.
	Nâng cao đời sống người lao động.	Đảm bảo các chính sách phúc lợi cũng như các chính sách thi đua khen thưởng cho người lao động.

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (tt)

MỤC TIÊU	NỘI DUNG	PHƯƠNG HƯỚNG
<b>B. XÃ HỘI</b>		
	Chuẩn bị nguồn nhân lực và trí lực chất lượng cao.	<p>Đẩy mạnh công tác tuyển dụng nhân sự có trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cao, có nhiều kinh nghiệm thực tiễn.</p> <p>Tuyển dụng nhân sự trẻ đa tài, năng động, nhiệt huyết và đam mê với công việc.</p> <p>Tăng cường hoạt động đào tạo, nâng cao chuyên môn, để cử nhân sự tham gia các khóa học nâng cao về nghiệp vụ, các lớp về kỹ năng nghề nghiệp.</p>
<b>Đầu tư, phát triển, chia sẻ cùng cộng đồng</b>	Đầu tư nguồn nhân lực cho giáo dục.	Tiếp tục duy trì đầu tư trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo (đại học, viện đào tạo, trung cấp, mầm non).
	Chung tay vì một cộng đồng phát triển.	San sẻ yêu thương với những gia đình chính sách, hộ gia đình khó khăn thông qua chương trình xây dựng, trao tặng nhà tình thương. Xây dựng các công trình cộng đồng.
	Hỗ trợ, chia sẻ, đồng viên học sinh – sinh viên nghèo vượt khó.	Duy trì và phát triển Quỹ học bổng, kêu gọi sự ủng hộ của các đối tác liên quan.

### C. MÔI TRƯỜNG

<b>Tăng trưởng gắn liền với bảo vệ môi trường</b>	Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.	Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật và địa phương về bảo vệ môi trường.
	Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường và tiết kiệm năng lượng.	<p>Sử dụng năng lượng, tài nguyên một cách có hiệu quả.</p> <p>Tăng cường các biện pháp nhằm chống thoái hóa, sử dụng hiệu quả và bền vững tài nguyên đất.</p> <p>Khai thác hợp lý và sử dụng tiết kiệm, bền vững tài nguyên khoáng sản.</p> <p>Xây dựng hệ thống xử lý nước thải theo đúng quy chuẩn sinh học.</p> <p>Tăng cường sử dụng các sản phẩm ít gây hại đến môi trường.</p> <p>Giảm ô nhiễm không khí và tiếng ồn tại các khu công nghiệp, cảng và nhà xưởng.</p>

### 3. Quản trị về phát triển bền vững

Hoàng Quân là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, trong đó tiên phong là lĩnh vực bất động sản về phát triển các dự án NOXH. Để có được những giá trị cốt lõi của doanh nghiệp, Hoàng Quân luôn chú trọng đến những đóng góp, những tham vấn minh bạch của các bên liên quan nhằm xây dựng các mối quan hệ hợp tác bền vững và tạo sự tin cậy giữa các bên, hướng đến mục tiêu đồng hành và phát triển.

#### MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



### 4. Sự tham gia của các bên liên quan



Sơ đồ các bên liên quan của Công ty

Các bên liên quan của Công ty được xác định bao gồm những bên có ảnh hưởng hoặc chịu ảnh hưởng ở mức độ nhất định từ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể có Bên liên quan Nội bộ là những người có lợi ích trong Công ty thông qua mối quan hệ trực tiếp đến sự phát triển của Công ty và Bên liên quan Bên ngoài là những người không trực tiếp làm việc với Công ty nhưng bị ảnh hưởng bởi các hành động và kết quả kinh doanh của Công ty.

Các thông tin, ý kiến phản hồi từ các bên liên quan là một trong những yếu tố có ảnh hưởng quan trọng đến những thay đổi về tư duy, cách thức hành động của Công ty trong việc quản lý và điều hành các hoạt động của Công ty. Thông qua các kênh truyền thông (website, email, điện thoại), các buổi gặp gỡ trực tiếp (Hội nghị, Hội thảo, hội họp, sinh hoạt định kỳ của Công ty hoặc các hoạt động do Chính phủ/Hiệp hội tổ chức) hoặc thông qua bộ phận Chăm sóc khách hàng của Công ty, Hoàng Quân muốn xác định rõ những mối quan tâm, sự lo ngại, những tâm tư, nguyện vọng của các bên liên quan để từ đó Hoàng Quân phân loại theo nhóm và xây dựng kế hoạch đối thoại, giải đáp mọi yêu cầu và thắc mắc của các bên liên quan.

Công ty Hoàng Quân luôn đề cao trách nhiệm trong việc giải trình đối với các bên liên quan một cách kịp thời, công khai và minh bạch.

CÁC BÊN LIÊN QUAN QUAN TRỌNG	CÁC YẾU TỐ QUAN TÂM	PHẢN HỒI CỦA CÔNG TY
<b>Cổ đông/ Nhà đầu tư</b>	• Giá cổ phiếu	• Tăng cường quản trị doanh nghiệp, gia tăng hiệu quả đầu tư.
	• Thông tin minh bạch	• Cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch
<b>Người lao động</b>	• Lương và chính sách phúc lợi	• Đảm bảo thanh toán lương đúng hạn và chính sách phúc lợi tối đa cho NLD. • Đảm bảo các hoạt động kiểm tra sức khỏe cho NLD.
	• Môi trường làm việc	• Môi trường làm việc công bằng, bình đẳng, đầy đủ điều kiện làm việc hiệu quả và tối ưu. • Phát triển công nghệ số, đảm bảo thực hiện công việc từ xa thuận lợi hơn.
	• Chính sách phát triển nhân lực	• Tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kiến thức nghiệp vụ, kỹ năng cho cán bộ nhân viên.
	• Cơ hội thăng tiến	• Đánh giá nhân viên hàng quý và trên cơ sở đó để xuất tăng lương hoặc thăng cấp cho CBNV có năng lực chuyên môn, nghiệp vụ tiến bộ, có những vượt trội trong công tác điều hành.
<b>Khách hàng</b>	• Chất lượng sản phẩm	• Nâng cao chất lượng sản phẩm và các dịch vụ tiện ích. • Mở rộng các quỹ đất và đa dạng hóa lại các loại hình sản phẩm mới với các ứng dụng công nghệ số, nâng cao chất lượng sống cho cư dân tại dự án.
	• Bàn giao đúng thời hạn	• Yêu cầu Nhà thầu áp dụng các kỹ thuật mới để đẩy nhanh tiến độ thi công

CÁC BÊN LIÊN QUAN QUAN TRỌNG	CÁC YẾU TỐ QUAN TÂM	PHẢN HỒI CỦA CÔNG TY
<b>Nhà cung cấp</b>	• Sự hợp tác trong việc tiếp nhận hàng hóa, nguyên vật liệu	• Tiếp nhận và kiểm tra theo yêu cầu của nhà cung cấp.
<b>Chính phủ/Cơ quan quản lý/Hiệp hội</b>	• Tuân thủ pháp luật trong việc đối xử với người lao động và các vấn đề liên quan đến thực hiện dự án	• Tăng cường công tác quản trị rủi ro trong việc thực hiện dự án và đề cao vai trò của người lao động tại doanh nghiệp.
	• Đóng góp phát triển thị trường	• Tích cực đóng góp phát triển thị trường.
	• Đóng góp ngân sách Nhà nước	• Tuân thủ nghĩa vụ đối với Nhà nước.
<b>Cộng đồng địa phương</b>	• Đóng góp vào sự phát triển của các Hiệp hội	• Tích cực đóng góp và đồng hành cùng các Hiệp hội đang tham gia và mở rộng đồng hành cùng các Hiệp hội khác có liên quan.
	• Phát triển thế hệ tương lai	• Duy trì và phát triển Quỹ khuyến học Hoàng Quân.
<b>Cộng đồng địa phương</b>	• Chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn, đóng góp cho cộng đồng xã hội	• Thường xuyên tham gia các chương trình, hoạt động từ thiện, đền ơn đáp nghĩa. • Hỗ trợ các hoàn cảnh gia đình chính sách, trao tặng học bổng cho các bạn học sinh nghèo vượt khó.
	• Phát triển thế hệ tương lai	• Duy trì và phát triển Quỹ khuyến học Hoàng Quân.
<b>Cộng đồng địa phương</b>	• Chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn, đóng góp cho cộng đồng xã hội	• Thường xuyên tham gia các chương trình, hoạt động từ thiện, đền ơn đáp nghĩa. • Hỗ trợ các hoàn cảnh gia đình chính sách, trao tặng học bổng cho các bạn học sinh nghèo vượt khó.
	• Phát triển thế hệ tương lai	• Duy trì và phát triển Quỹ khuyến học Hoàng Quân.
<b>Công chúng</b>	• Chia sẻ thông tin phát triển của doanh nghiệp	• Chia sẻ thông tin trong phạm vi cho phép và đăng tải công bố thông tin tại Cổng thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.



# QUẢN TRỊ RỦI RO

## 1. Chính sách quản trị rủi ro + Hệ thống quản trị rủi ro

Quản trị rủi ro được xem là tuyến phòng thủ thứ hai của doanh nghiệp, có vai trò quan trọng trong việc giám sát việc kiểm soát của tuyến phòng thủ thứ nhất (cấp quản lý vận hành) góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh bằng việc giảm thiểu rủi ro để đạt được những mục tiêu, chiến lược mà công ty đề ra.

### Mục tiêu của quản trị rủi ro:

- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp;
- Hỗ trợ doanh nghiệp hoàn thành mục tiêu, các chiến lược đề ra;
- Nhất quán chiến lược và văn hóa rủi ro;
- Tối ưu nguồn lực doanh nghiệp sử dụng cho quản lý và xử lý các rủi ro chính;
- Tối ưu tương quan lợi nhuận và rủi ro;
- Phát hiện, phòng ngừa và giảm thiểu những sai sót, gian lận trong mọi khía cạnh của doanh nghiệp;
- Tăng tỷ lệ thành công của các dự án và bảo toàn các giá trị cho doanh nghiệp;
- Đảm bảo cho doanh nghiệp hoạt động bền vững và liên tục tăng cường các giá trị như tài chính, thị phần, thương hiệu,....
- Xây dựng lòng tin và đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của các nhà đầu tư và các bên có liên quan;

Một hệ thống quản trị rủi ro và kiểm soát hậu quả tốt là hệ thống xác định rõ vai trò, trách nhiệm và sự phối hợp trong tổ chức liên quan đến quản trị rủi ro. Hiện nay, Hoàng Quân áp dụng nguyên tắc “**3 vòng bảo vệ**” để tăng cường sự trao đổi giữa quản trị rủi ro và kiểm soát bằng cách làm rõ vai trò và nhiệm vụ của các bên có liên quan.

## SƠ ĐỒ HỆ THỐNG QUẢN TRỊ RỦI RO



## NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ RỦI RO

- 01** Dự đoán rủi ro có thể xảy ra
- 02** Xác định thứ tự ưu tiên cho các loại rủi ro
- 03** Xác định vai trò của từng thành viên trong chiến lược quản trị
- 04** Tuyên truyền chiến lược quản trị rủi ro
- 05** Đầu tư thông minh công cụ hỗ trợ quản trị

Quản trị rủi ro trong doanh nghiệp luôn là một vấn đề đặc biệt được quan tâm, là công cụ đắc lực để ban quản trị lãnh đạo doanh nghiệp hoàn thành được mục tiêu đề ra. Vì vậy, chính sách quản trị rủi ro luôn phải đi kèm các nguyên tắc quản trị rủi ro rõ ràng và xuyên suốt để đem lại hiệu quả.

### + Nhận diện rủi ro và giải pháp

**Mất cân đối cung - cầu:** Cung và cầu trên thị trường bất động sản luôn luôn biến động do giá cả và lãi suất liên tục thay đổi. Khi cung lớn hơn cầu thì một lượng lớn hàng tồn kho của công ty sẽ không được giải phóng và điều này ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của công ty.

Tiếp nối thời kì “*trám lắng*” của năm 2022, năm 2023 thị trường BĐS chưa có tăng trưởng đột biến. Trong quý III/2023, thanh khoản thị trường bất động sản đã có dấu hiệu tăng nhẹ trở lại. Tuy nhiên việc cân đối cung - cầu vẫn là bài toán không dễ giải quyết trong thời gian này. Việc suy thoái kinh tế toàn cầu cũng là một trong những nguyên nhân lớn dẫn đến việc mất cân đối cung - cầu khiến cho những hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản quá lớn.

**Giải pháp:** Để hạn chế các rủi ro tiềm ẩn của thị trường nêu trên, Công ty có đội ngũ điều tra thị trường trước khi tiến hành triển khai đầu tư bất kỳ dự án nào. Đầu ra của sản phẩm luôn được đảm bảo để hạn chế thấp nhất việc gia tăng hàng tồn kho.

**Rủi ro về thương hiệu:** Công ty hoạt động với thương hiệu “**HQC**” là thương hiệu đi đầu về nhà ở xã hội tại Việt Nam và đang dần mở rộng sang thị trường bất động sản quốc tế. Uy tín của Công ty có thể bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi những lý do khách quan từ những thay đổi trong hệ thống pháp luật cũng như những tác động tiêu cực của thị trường tài chính. Bên cạnh đó, danh tiếng của Công ty có thể bị tác động bởi những lý do chủ quan như công tác chăm sóc khách hàng, công tác truyền thông,...

**Giải pháp:** Công ty Hoàng Quân chú trọng trong việc vận hành các hệ thống theo đúng quy trình và có sự quản lý chặt chẽ. Để mang lại niềm tin cho khách hàng, đối tác và giữ vững thương hiệu “**HQC**”, Công ty luôn xây dựng và đào tạo bộ phận chăm sóc khách hàng nói chung và các bộ phận khác nói riêng, luôn tận tâm, chu đáo, hỗ trợ nhiệt tình khách hàng và đối tác. Bên cạnh đó, để xây dựng thương hiệu ngày phát triển và vững mạnh, Công ty còn chú trọng vào lĩnh vực truyền thông, công bố thông tin rộng rãi đến mọi người. Tuy nhiên, việc truyền tải thông tin đến công chúng đều nhận được chỉ đạo cẩn trọng của Tổng giám đốc và sự tư vấn của Hội đồng quản trị.

**Rủi ro về pháp lý:** Hoạt động kinh doanh của công ty chịu sự điều chỉnh của pháp luật, các chính sách và quy định của chính phủ như luật Doanh nghiệp, luật Chứng khoán, luật Đất đai, luật Đầu tư, luật Xây dựng... những vướng mắc về thủ tục pháp lý, cơ chế pháp luật chưa hoàn thiện và các chính sách mới sẽ tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của công ty. Đặc biệt, năm 2023 nằm trong giai đoạn điều chỉnh sửa đổi các quy định pháp luật liên quan về đất đai, nên các hoạt động kinh doanh và đầu tư của công ty phải đảm bảo vừa phù hợp với pháp luật hiện hành, vừa bám sát xu hướng thay đổi pháp lý.

**Giải pháp:** Công ty có bộ phận pháp lý giàu năng lực và kinh nghiệm chuyên trách với hai đơn vị pháp lý nổi trội là Công ty TNHH Luật Hoàng Quân và Ban Pháp lý thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới ban hành cho Ban lãnh đạo và các Bộ phận liên quan. Hai đơn vị này sẽ chịu trách nhiệm tư vấn, rà soát, xử lý các lĩnh vực chuyên biệt liên quan đến pháp lý dự án và pháp lý doanh nghiệp. Dù đảm trách hai lĩnh vực khác nhau nhưng hai đơn vị này luôn tương tác, hỗ trợ, song hành cùng nhau, đảm bảo việc tuân thủ pháp luật trên mọi khía cạnh. Đồng thời, một bộ phận chuyên trách đảm nhiệm việc cập nhật những thay đổi của hệ thống pháp luật Việt Nam, thông tin đến Ban Lãnh đạo và các bộ phận liên quan để kịp thời điều chỉnh các chiến lược định hướng kinh doanh phù hợp với quy định mới.

**Rủi ro về nguồn nhân lực:** Việc thu hút và giữ chân các nhân sự có kỹ năng, kinh nghiệm và năng lực luôn là mục tiêu quan trọng của doanh nghiệp. Tuy nhiên hiện nay mức độ cạnh tranh ở thị trường lao động là khá cao nên việc gìn giữ người tài luôn là thách thức đối với doanh nghiệp. Song song đó, vấn đề quản trị nguồn nhân lực sao cho hiệu quả, ngăn chặn các hành vi có nguy cơ gây thiệt hại cho Công ty từ chính đội ngũ CBNV là vấn đề quan trọng.

**Giải pháp:**

- + **Quy lương:** Xây dựng quy trình, xác định thẩm quyền và hạn mức phê duyệt; Kiểm soát và cảnh báo ngân sách.
- + **Tuyển dụng sai đối tượng:** Áp dụng thời gian thử việc và đánh giá sau thử việc; Thuyên chuyển nội bộ.
- + **An toàn lao động:** Đảm bảo cung cấp môi trường và các điều kiện làm việc an toàn và chuyên nghiệp; Tổ chức khám sức khỏe định kỳ để theo dõi tình hình sức khỏe của người lao động, có kế hoạch dự phòng nhân sự khi cần thiết.
- + **Hiệu quả công việc:** Tổ chức đào tạo nâng cao nghiệp vụ cho nhân viên chưa đáp ứng yêu cầu; Thuyên chuyển nội bộ.
- + **Nhân viên nghỉ việc:** Xây dựng bản mô tả công việc rõ ràng để kịp thời tuyển dụng thay thế; Đào tạo đội ngũ kế thừa đối với các vị trí chủ chốt; Xây dựng và áp dụng chính sách về lương và phúc lợi cạnh tranh.
- + **Thất thoát tài sản, ảnh hưởng danh tiếng:** Giám sát việc bàn giao tài sản và bàn giao công việc để tránh rủi ro thất thoát tài sản.

**Rủi ro về thị trường tài chính:**

- **Rủi ro tiền tệ:** Tất cả giao dịch bất động sản đều giao dịch bằng Việt Nam đồng theo quy định của Chính phủ. Tuy nhiên, năm 2023 ghi nhận là năm có tình hình lạm phát và mất giá đồng tiền nghiêm trọng đó cũng là một trong những vấn đề khó khăn lớn cho tất cả các doanh nghiệp đặc biệt là các Doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản.
- **Rủi ro lãi suất:** Từ đầu năm 2023 lãi suất cho vay của các ngân hàng tăng nhanh làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính của các Công ty nhất là đối với các Công ty có tỷ lệ nợ vay ngân hàng cao.

**Giải pháp:** Công ty chủ động thanh toán nợ đến hạn để hạn chế tối đa lãi suất gia tăng. Đồng thời, công ty tiếp tục giữ vững vị thế tiên phong trong việc phát triển nhà ở xã hội để nhận ưu đãi từ chính sách lãi suất của Chính phủ.

**Rủi ro về tài nguyên:** Ngành bất động sản đặc thù phụ thuộc vào nguồn nguyên liệu đầu vào rất cao. Tuy nhiên với tình hình giá các nguyên vật liệu biến động thất thường và khó kiểm soát dưới tác động của đại dịch thì sẽ là yếu tố rất quan trọng cần phải xem xét đánh giá kỹ lưỡng vì tác động trực tiếp đến việc tăng giá thành sản phẩm và ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp.

**Giải pháp:** Để giảm thiểu rủi ro kịp thời, ngay từ đầu khi triển khai dự án công ty đã nhanh chóng nắm bắt tình hình thị trường, tìm các đối tác chiến lược để cung cấp vật liệu đầu vào với giá cả ổn định trong suốt quá trình đầu tư xây dựng dự án. Bên cạnh đó, công ty cũng ký các hợp đồng chiến lược mua sỉ nguyên vật liệu để góp phần giảm giá thành đầu vào cho các sản phẩm của công ty.

**Rủi ro tín dụng:** Tín dụng ngân hàng và các nguồn tín dụng khác luôn là nguồn vốn quan trọng đối với một doanh nghiệp bất động sản. Bất cứ động thái nào về việc thắt chặt hoặc nới lỏng tín dụng đều có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của công ty. Ngoài ra, các khoản phải thu và phải trả của khách hàng và đối tác là yếu tố tác động quan trọng đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp.

**Giải pháp:** Nhằm giảm thiểu rủi ro kịp thời, công ty chủ động khống chế tỷ lệ nợ vay/tổng tài sản luôn ở biên độ an toàn. Ngoài ra, công ty luôn chủ động tìm kiếm các nguồn đầu tư hợp tác từ các đối tác bên ngoài để tránh việc quá phụ thuộc vào nguồn vốn vay. Đối với khách hàng, công ty luôn khống chế tỷ lệ cho khách hàng nợ ở mức an toàn và lựa chọn khách hàng trước khi bán sản phẩm, đảm bảo không có tình trạng khách hàng nợ xấu không thu hồi được.

**2. Quy trình quản trị rủi ro**

Bên cạnh việc xây dựng hệ thống quản trị rủi ro hiệu quả, Công ty Hoàng Quân cũng như các công ty/đơn vị thành viên đã và đang thực hiện theo quy trình quản lý rủi ro (mang tính liên tục) gồm 05 bước:



# ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

## 1. THÔNG TIN VỀ NGUỒN NHÂN LỰC

### Tổng quan về cơ cấu lao động:

- Tổng số lao động: 63 lao động.
- Trong đó, cấp quản lý 11 người.

TỔNG SỐ **63** LAO ĐỘNG  
CẤP QUẢN LÝ **11** NGƯỜI

Tiêu chí	Số lượng		Tuyển mới		Thôi việc	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
<b>Giới tính</b>						
Nam	35	33	08	03	21	13
Nữ	34	30	24	03	17	10
<b>Độ tuổi</b>						
Dưới 30	8	08	04	01	07	06
30 đến 50	52	47	03	05	23	14
Trên 50	09	08	02	00	08	03
<b>Trình độ</b>						
Sau đại học	00	00	00	00	01	00
Đại học	34	32	02	05	20	12
Cao đẳng	04	04	00	00	03	00
Trung cấp	01	01	00	00	01	00
Phổ thông	14	26	04	01	09	11
<b>Sử dụng lao động địa phương</b>						
Lao động địa phương (*)	16	24	07	00	14	05
Lao động khác	53	39	02	06	2	18

### Ghi chú:

Biến động lao động tính theo giai đoạn 31/12/2022 và 31/12/2023

(\*) Lao động địa phương là lao động có nơi thường trú tại nơi làm việc



## II. PHÁT TRIỂN ĐỘI NGŨ NHÂN LỰC

### 1. Chính sách tuyển dụng

Với mục tiêu tuyển dụng đội ngũ nhân lực lành nghề, năng động, sáng tạo, tận tâm, nhiệt huyết, đúng người - đúng việc, Công ty luôn đề cao công tác tuyển chọn nguồn nhân lực có đầy đủ phẩm chất, năng lực, kinh nghiệm và trình độ chuyên môn cao để nâng cao hiệu quả kinh doanh, phát triển đội ngũ và đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh trong điều kiện toàn cầu hóa. Đồng thời, Công ty luôn tạo mọi điều kiện để nhân viên mới hội nhập và thích ứng với môi trường làm việc mới. Công tác tuyển dụng do Phòng/Ban Hành chính - Nhân sự đảm nhiệm và thực hiện theo chủ trương của Ban Tổng giám đốc và nhu cầu của từng đơn vị/phòng ban khác tại Công ty. Công tác tuyển dụng tại Hoàng Quân được xây dựng và thực hiện theo quy trình phù hợp với quy định của pháp luật và các quy chuẩn của xã hội.

Hoàng Quân có thế mạnh và lợi thế cạnh tranh trong tuyển dụng tập trung cho các vị trí phổ thông, song chưa thực sự mạnh dạn và đầu tư cho việc tuyển dụng nhân tài, nhất là chuyên gia và lãnh đạo cấp trung, cấp cao. Quy trình tuyển dụng hiện nay được đánh giá là bài bản, chuyên nghiệp với đối tượng phổ thông, đại trà, song còn khá cứng nhắc, kém linh hoạt đối với tuyển dụng theo vị trí chức danh, nhân sự cấp cao với mục tiêu tuyển dụng đội ngũ nhân lực "đúng người - đúng việc".

### Quy trình tuyển dụng:

#### Bước 1: Lập kế hoạch tuyển dụng

Các phòng/ban có nhiệm vụ dự báo kế hoạch tuyển dụng nhân sự. Ban HCNS xem xét, tư vấn, đánh giá lại nhu cầu tuyển dụng.

#### Bước 2: Xem xét nhu cầu tuyển dụng

Giám đốc Nhân sự xem xét phiếu yêu cầu tuyển dụng và có ý kiến và trình Ban TGD phê duyệt.

Trường hợp không cần thiết tuyển dụng thì ghi rõ lý do và trả phiếu yêu cầu tuyển dụng cho các phòng/ban. Thời gian tuyển dụng nhân sự trong vòng 10 ngày kể từ ngày phiếu yêu cầu tuyển dụng được phê duyệt.

#### Bước 3: Thông báo tuyển dụng

Công ty luôn ưu tiên, tạo cơ hội phát triển, thăng tiến cho nhân viên của công ty (được ứng tuyển vào những vị trí khác đang trống), cũng như tạo điều kiện cho nhân viên được giới thiệu người thân, bạn bè của mình vào làm việc tại công ty.

#### Bước 4: Tuyển dụng

Khi có nhu cầu tuyển dụng, Ban HCNS ra thông báo tuyển dụng nhân viên trên Email nội bộ của công ty, các nguồn cung ứng lao động bên ngoài và trên các phương tiện thông tin đại chúng (báo, đài...)

Trong năm 2023, Công ty Hoàng Quân đã tuyển dụng thêm 06 người lao động.

### 2. Chính sách đào tạo

Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực tại Hoàng Quân được thể hiện qua hoạt động đào tạo (tại các đơn vị trong hệ thống Hoàng Quân và tại trường đào tạo nghiệp vụ) và phát triển nhân sự. Tại Hoàng Quân, các hoạt động này đều được quy trình hóa đầy đủ, chi tiết để áp dụng đồng bộ trong toàn hệ thống.

Chính sách đào tạo được áp dụng với từng đối tượng Nhân sự mới/nhân viên/quản lý cấp trung/quản lý cấp cao phù hợp với nhu cầu phát triển của Công ty và tương ứng năng lực của nhân sự.

Nhằm phát triển nguồn nhân lực cho doanh nghiệp, Bộ phận Quản trị Nhân sự của Công ty đã lên kế hoạch các chương trình đào tạo nguồn nhân lực bằng nhiều hình thức đa dạng khác nhau.

Các khóa đào tạo	Các khóa đào tạo
<b>Đào tạo trong công việc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đào tạo văn hóa hội nhập</li> <li>• Làm việc theo sự hướng dẫn của cấp quản lý</li> <li>• Học nghề</li> <li>• Luân chuyển công việc (điều chuyển sang bộ phận khác phù hợp với trình độ chuyên môn).</li> </ul>
<b>Đào tạo ngoài công việc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tổ chức các lớp đào tạo với các thiết bị và phương tiện dành riêng cho đào tạo.</li> <li>• Cử người đi học các khóa đào tạo chuyên môn</li> <li>• Đào tạo với sự trợ giúp các phương tiện nghe nhìn.</li> </ul>

Các khóa đào tạo	Các khóa đào tạo
<b>Đào tạo trực tuyến</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quản lý mối quan hệ với khách hàng</li> <li>• Kỹ năng đàm phán</li> <li>• Mời giới bất động sản</li> </ul>

Để công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực đạt hiệu quả, Công ty đã đưa ra các yêu cầu sau đây:

- Xây dựng các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả đào tạo và phát triển nguồn nhân lực dựa vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và kế hoạch hóa nguồn nhân lực.
- Tính khả thi về nguồn tài chính, thời gian và nhân lực của hoạt động đào tạo nguồn nhân lực.
- Công tác tổ chức quản lý lao động.

### Quy Trình Đào Tạo



### Kế hoạch đào tạo năm 2024

- Tiếp tục các khóa đào tạo nội bộ nhằm nâng cao nghiệp vụ, tăng năng suất và hiệu quả công việc.
- Tìm kiếm các khóa đào tạo liên kết phù hợp với ngành nghề và lĩnh vực hoạt động của công ty ví dụ như: Quản lý dự án, nghiệm thu công trình...

### 3. Chính sách lương - thưởng - phúc lợi

#### a. Chính sách tiền lương

Đãi ngộ vật chất là công cụ quan trọng nhất để tạo và tăng cường động lực làm việc của nhân viên. Tiền lương và phụ cấp không chỉ là khoản thu nhập chính mà còn thể hiện sự uy tín, địa vị và giá trị đóng góp của người lao động đối với doanh nghiệp và xã hội.

Doanh nghiệp xây dựng hệ thống thang bảng lương nhằm thể hiện sự minh bạch, hợp lý và công bằng trong việc trả lương cho nhân viên theo đúng năng lực và hiệu suất làm việc của mỗi cán bộ nhân viên. Thang bảng lương luôn được xây dựng tương xứng với kết quả làm việc của nhân viên, phù hợp với thị trường lao động trong và ngoài nước. Từ đó, thể hiện sự chuyên nghiệp trong hệ thống quản lý lao động của Công ty, giúp Công ty dễ dàng kế hoạch hóa quỹ lương để đảm bảo nguồn chi lương và tạo động lực cho cán bộ nhân viên phấn đấu nhiều hơn, tạo năng suất lao động cao hơn để đạt những vị trí mà họ mong muốn.

Trong năm 2023, Công ty Hoàng Quân đã chi trả tổng tiền lương cho cán bộ nhân viên là **12.036.271.671** đồng. Mức lương bình quân/người/tháng là **17.161.801** đồng

Tiền lương được chi trả đúng và đủ căn cứ trên sự đóng góp của cán bộ nhân viên và chất lượng công việc nhằm nâng cao hiệu quả lao động.

Ngoài mức lương chính công ty còn có các khoản thỏa thuận hỗ trợ khác đối với người lao động để bù đắp sinh hoạt hằng ngày như: xăng xe, điện thoại, nhà ở, nuôi con nhỏ, công tác... để thu hút và duy trì đội ngũ cán bộ, nhân viên giỏi.

#### b. Chính sách khen thưởng

Nhằm động viên, tăng hiệu suất lao động thông qua việc ghi nhận, tôn vinh, biểu dương và khuyến khích người lao động có những thành tích tốt trong quá trình làm việc, xây dựng và phát triển doanh nghiệp, Công ty đã xây dựng những chính sách khen thưởng như sau:

- Thưởng hiệu quả công việc;
- Thưởng lương tháng 13;
- Thưởng vượt doanh thu;
- Thưởng sáng kiến cải tiến về kỹ thuật và công tác quản lý.

Ngoài ra, Công ty có các chính sách khen thưởng đối với các đơn vị, tập thể, bộ phận và cá nhân đạt thành tích xuất sắc trong năm để ghi nhận công lao thành tích của những đối tượng, đơn vị được nhận thưởng, tạo động lực cố gắng phấn đấu làm việc, thúc đẩy Công ty phát triển vững mạnh.

Căn cứ vào hiệu suất kinh doanh hàng năm, Công ty có chính sách thưởng vào các dịp lễ Tết, cụ thể: Tết dương lịch, Tết âm lịch, lễ 30/4, lễ 01/5 và lễ Quốc khánh 02/9

#### c. Chính sách đãi ngộ, phúc lợi

Để bắt, thăng tiến cho nhân viên có năng lực không chỉ giúp nhân viên có động lực phấn đấu mà còn giúp hoạt động kinh doanh tăng năng suất, đạt hiệu quả cao hơn. Việc đề bạt thăng tiến cho nhân viên sẽ được Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám Đốc xem xét, quyết định dựa theo trình độ chuyên môn, năng lực cống hiến và thái độ làm việc của người lao động.

Công ty thành lập Hội đồng Thi đua Khen thưởng - Kỷ luật (gồm Đại diện Ban Tổng Giám Đốc, Đại diện Công đoàn cơ sở và Đại diện Ban Quản trị nhân sự làm ủy viên thường trực). Lãnh đạo đơn vị hợp bình xét về việc đề bạt hoặc khen thưởng - kỷ luật người lao động phải lập thành biên bản và gửi lên cho Hội đồng Thi đua khen thưởng - kỷ luật xem xét và đề xuất phương án trình Tổng Giám đốc và Hội Đồng Quản Trị phê duyệt.

#### d. Chính sách đãi ngộ, phúc lợi

Ngoài lương thưởng, các chính sách đãi ngộ, phúc lợi cũng là yếu tố quan trọng để giữ chân người tài. Do đó, công ty Hoàng Quân đã liên tục quan tâm đến chế độ phúc lợi cho người lao động, gia đình và người thân của CBNV nhằm mang lại hạnh phúc cho nhân viên, giúp họ tập trung làm việc, đạt hiệu quả cao nhất, khẳng định văn hóa “đại gia đình” nhân văn tại Hoàng Quân.

Bên cạnh các chế độ ngày nghỉ – nghỉ phép như luật định, rèn luyện tác phong chuẩn mực và chuyên nghiệp cho người lao động. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo sức khỏe cho người lao động và thực hiện công việc đúng tiến độ theo yêu cầu của Công ty trong đại dịch Covid-19 vừa qua, Công ty đã tạo điều kiện cho người lao động, áp dụng công nghệ 4.0, làm việc qua mạng điện tử tại nhà nhưng người lao động vẫn được hưởng lương đầy đủ.





<p><b>Chăm sóc sức khỏe</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bảo hiểm xã hội</li> <li>• Bảo hiểm y tế</li> <li>• Bảo hiểm thất nghiệp</li> <li>• Khám sức khỏe định kỳ</li> </ul>
<p><b>Công trình phúc lợi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bếp ăn tập thể</li> <li>• Xe đưa rước</li> </ul>
<p><b>Chế độ cho lao động nữ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quà cho nhân viên nữ 8/3, 20/10</li> <li>• Trợ cấp thai sản cho lao động nữ</li> <li>• Hỗ trợ ở nhà nuôi con nhỏ</li> <li>• Lao động nữ nuôi con dưới 12 tháng kết thúc giờ làm việc tại công ty sớm hơn, theo luật quy định</li> </ul>
<p><b>Phúc lợi khác</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Du lịch, nghỉ mát</li> <li>• Chế độ an cư</li> <li>• Hoạt động thể thao - nghệ thuật</li> <li>• Công tác phí, phụ cấp đi lại, phụ cấp điện thoại, đồng phục</li> <li>• Trợ cấp kết hôn</li> <li>• Chế độ tử tuất</li> <li>• Chế độ sinh nhật</li> <li>• Hỗ trợ kinh phí khi phải nằm viện, phẫu thuật và bị bệnh nan y.</li> <li>• Trợ cấp khó khăn, trợ cấp nghỉ việc</li> <li>• Quà tặng cho CBNV: Quốc tế thiếu nhi 1/6, Tết trung thu, Tết nguyên đán</li> </ul>

Ngoài các chế độ, chính sách về lương, thưởng, phụ cấp và các chính sách đãi ngộ khác đối với cán bộ nhân viên, Ban lãnh đạo Công ty luôn nỗ lực tạo môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp và sẵn sàng lắng nghe, chia sẻ kinh nghiệm cùng đội ngũ nhân viên. Đồng thời, Công ty đã đầu tư các trang thiết bị hiện đại, đầy đủ nhằm đáp ứng công việc của từng bộ phận/phòng ban, tạo cảm giác hào hứng cho nhân viên làm việc, khuyến khích và phát huy tính chủ động, sáng tạo trong công việc nhằm tăng hiệu quả và nâng cao năng suất làm việc của cán bộ nhân viên.

**4. Giải quyết khiếu nại về lao động**

Quy trình giải quyết khiếu nại về lao động:

1. Tiếp nhận thông báo từ Phòng Lao động Thương binh và Xã hội Quận
2. Chuẩn bị các hồ sơ liên quan đến người lao động.
3. Thực hiện Giấy ủy quyền (theo người ủy quyền).
4. Tiếp nhận thông tin người lao động, Phòng Lao động Thương binh và Xã hội Quận, Bảo hiểm xã hội Quận, Liên đoàn Lao động Quận.
5. Thỏa thuận về thời gian thực hiện các khiếu nại của người lao động.
6. Làm đề xuất để thực hiện các quyền lợi của người lao động.

Công ty luôn tạo điều kiện cho CBNV khiếu nại, đóng góp ý kiến, bày tỏ nguyện vọng, trực tiếp đến Ban lãnh đạo qua email hoặc gặp gỡ trực tiếp Tổng giám đốc. Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các buổi giao lưu với Ban lãnh đạo để tạo điều kiện bình đẳng cho các CBNV trình bày kiến nghị và đề xuất những ý tưởng góp phần nâng cao chất lượng công việc.

**5. Các hoạt động nổi bật mới trong năm 2023**

Năm 2023, Công ty đã tiếp tục áp dụng trong công việc quản lý vận hành bằng cách đưa các phần mềm hỗ trợ công việc Tanca (Chấm công, tính lương...), LandSoft (quản lý hệ thống số liệu bán hàng cho nhân viên Kinh Doanh), Zoom (phần mềm họp trực tuyến kết nối nhiều điểm cầu)... để tăng hiệu quả, hạn chế các thủ tục giấy tờ không cần thiết, thúc đẩy quá trình giải quyết công việc nhanh chóng và chính xác đáp ứng tiến độ.

Công ty Hoàng Quân đã hợp tác với Công ty Cổ phần Nhân lực BCC để tư vấn, xây dựng và triển khai hoàn thiện hệ thống quản trị nhân sự - Hiệu quả công việc KPIs. Đồng thời hợp tác với công ty cung cấp phần mềm KPI digii-TeamW để nâng cao công tác quản lý, hiệu quả công việc và đào tạo nguồn nhân lực thông qua công nghệ 4.0, góp phần quan trọng trong việc đánh giá hiệu suất và kết quả công việc, nắm được tiến độ, đo lường chính xác hiệu suất công việc của nhân viên trong từng giai đoạn, từng dự án. Mục tiêu nâng cao năng suất làm việc và chế độ lương thưởng cho CBNV.



## BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Phát triển kinh tế gắn với bảo vệ môi trường là một trong những yêu cầu quan trọng và ưu tiên hàng đầu đối với các quốc gia trên thế giới. Trong bối cảnh hiện nay, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững đã trở thành đường lối, quan điểm của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước ta, trong đó cộng đồng doanh nghiệp là nhân tố đóng vai trò hết sức quan trọng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ trên. Công ty nhận ra, thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp mà còn giúp bản thân doanh nghiệp tự nâng cao khả năng cạnh tranh, thâm nhập thị trường quốc tế và đảm bảo phát triển bền vững.

Do đó, việc bảo vệ môi trường trong hoạt động xây dựng là yêu cầu luôn được Công ty Hoàng Quân đặt lên hàng đầu, bên cạnh công tác đảm bảo chất lượng và an toàn các công trình phù hợp với tiêu chuẩn quốc tế. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Ban Lãnh đạo đã quán triệt sâu sắc đến từng cán bộ nhân viên trong toàn hệ thống cũng như các cư dân sinh sống tại các dự án về ý nghĩa sống còn của việc bảo vệ môi trường thông qua các cuộc họp về việc tuyên truyền các quy định của pháp luật, của khu vực và của địa phương. Bên cạnh đó, Công ty Hoàng Quân luôn đẩy mạnh công tác nâng cao ý thức bảo vệ môi trường và hành động vì môi trường, tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn và quy chuẩn quốc gia về môi trường, chuẩn bị những kế hoạch trung và dài hạn đối với việc bảo vệ tài nguyên và môi trường nhằm xây dựng doanh nghiệp phát triển bền vững. Cụ thể:

### 1. Chống thoái hóa, sử dụng hiệu quả và bền vững tài nguyên đất:

- Tăng cường hiệu quả sử dụng các loại đất.
- Phát triển quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế xã hội bền vững.

### 2. Bảo vệ môi trường nước, sử dụng bền vững tài nguyên nước:

- Sử dụng tiết kiệm nguồn nước.
- Tăng cường xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải tại các khu công nghiệp.

### 3. Khai thác và sử dụng hợp lý tiết kiệm bền vững tài nguyên khoáng sản.

- Đảm bảo dự trữ tài nguyên khoáng sản phục vụ cho nhu cầu xây dựng, phát triển ngành Bất động sản trước mắt và lâu dài.

### 4. Giảm ô nhiễm không khí và tiếng ồn ở các khu chung cư và khu công nghiệp.

- Kiểm soát, hạn chế các nguồn gây ô nhiễm bụi từ các hoạt động xây dựng dự án.
- Tăng cường các công tác giảm phát thải tiếng ồn từ các hoạt động công nghiệp và dân sinh.

### 5. Quản lý hiệu quả chất thải rắn và chất thải nguy hại.

- Giảm thiểu phát sinh chất thải rắn.
- Hạn chế chất thải phải chôn lấp nhằm tiết kiệm tài nguyên đất và hạn chế ô nhiễm tài nguyên môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý tổng hợp chất thải rắn: phân loại tại nguồn, thu gom, tái sử dụng, tái chế, xử lý triệt để bằng công nghệ.



### 6. Sử dụng nguồn tài nguyên điện, nước, ánh sáng phù hợp và hợp lý tại nơi làm việc.

Việc phát triển bất động sản đồng nghĩa với việc tăng nhu cầu xây dựng, khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên. Để giảm thiểu các tác động này, trong quá trình xây dựng, bên cạnh việc lựa chọn kết hợp chiến lược với các đối tác nhà thầu xây dựng có uy tín, có quy trình công việc được kiểm soát chặt chẽ, bộ phận kỹ thuật của HQC không ngừng tìm hiểu và nghiên cứu các nguyên vật liệu, công nghệ xây dựng mới, giải pháp đầu tư – xây dựng tiên tiến nhất và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh, thân thiện với môi trường.

Để đảm bảo cho việc quản lý môi trường có hiệu quả, Công ty đã áp dụng tiêu chuẩn ISO 14000 (được xây dựng và ban hành bởi Tổ chức Tiêu chuẩn hóa Quốc tế) để xác định các chính sách quản lý môi trường, thực hiện quy hoạch, kiểm tra, thẩm định và thường xuyên xúc tiến các hoạt động môi trường trong công tác thực hiện dự án. Hoàng Quân hiểu rằng chỉ cần nhận thức đúng, suy nghĩ đúng sẽ có hành động đúng. Hành động bảo vệ môi trường cần phải nhanh chóng, gấp rút triển khai như công tác phòng chống dịch thì mới có thể ngăn ngừa những hậu quả khôn lường, hạn chế những thiên tai và bảo vệ hệ sinh thái, nguồn tài nguyên thiên nhiên đa dạng, góp phần vào sự phát triển bền vững của quốc gia và doanh nghiệp.

### BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VẬT LIỆU CHÍNH

Vật liệu chính	Khối lượng sử dụng	Đơn vị tính
+ Cát	9.252	m <sup>3</sup>
+ Đá	1.840	m <sup>3</sup>
+ Xi măng	2.034	tấn
+ Gạch	11.677.729	viên
+ Thép	816	tấn
+ Bê tông thương phẩm	9.182	m <sup>3</sup>

Chất thải khí được đo lường và kiểm soát đều đạt theo đúng tiêu chuẩn quy định. Công ty đã ký Hợp đồng thuê Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng tại địa phương để khảo sát và phân tích chất lượng theo quy chuẩn DTM. Đối với chất thải rắn, chất thải sinh hoạt, Công ty thuê các cơ sở có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý và tái chế như các Công ty Môi trường và Đô thị tại các địa phương, các Hợp tác xã Dịch vụ công cộng. Đối với chất thải lỏng, Công ty luôn đảm bảo hệ thống xử lý nước thải theo hạ tầng tỉnh. Riêng với các dự án chưa có hệ thống xử lý, Hoàng Quân thuê các đơn vị có trang bị các hệ thống xử lý chất thải phù hợp.

Hoàng Quân hiểu rõ bất động sản là một trong những ngành tiêu thụ khối lượng lớn tài nguyên khoáng sản làm nguyên, nhiên liệu trong xây dựng, gây ô nhiễm môi trường. Do đó, Hoàng Quân luôn nỗ lực trong việc tận dụng và tái chế các chất thải rắn làm nguyên liệu thay thế trong xây dựng để tạo nên thành phần xây dựng mới với chất lượng tương đương như khi sử dụng vật liệu xây dựng truyền thống, giảm thiểu ô nhiễm môi trường và đảm bảo sự phát triển bền vững trong xây dựng. Việc tái chế rác thải không chỉ có ý nghĩa về mặt môi trường mà còn đem lại lợi ích kinh tế, tiết kiệm được nguồn tài nguyên, giảm chi phí xây dựng và mang tới cơ hội việc làm rất lớn cho người lao động.

**Đối với ngành bất động sản nói riêng và các ngành khác nói chung, Công ty luôn đề cao vấn đề An toàn lao động:**

1. Huấn luyện An toàn lao động định kỳ hàng tuần nhằm nâng cao nhận thức về An toàn lao động và cách thực hiện biện pháp đảm bảo An toàn lao động;
2. Treo biển báo, cảnh báo, băng rôn cảnh báo nguy hiểm, biển hướng dẫn An toàn lao động,... tại các vị trí nguy hiểm và lối ra vào nơi công trường, nơi sinh hoạt nghỉ ngơi của công nhân.
3. Thường xuyên kiểm tra, giám sát công tác thực hiện biện pháp đảm bảo An toàn lao động cho công nhân.

Ngoài việc tuân thủ nghiêm chỉnh Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn, Công ty còn yêu cầu các nhà thầu tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật như sau:

STT	TÊN LOẠI QUY CHUẨN KỸ THUẬT	NỘI DUNG QUY CHUẨN KỸ THUẬT
<b>Chất lượng nước</b>		
1	QCVN14:2008/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt
2	QCVN 01-1:2018/BYT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt
3	QCVN 08:2015/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt
4	QCVN 09:2015/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất
5	TCXDVN 33:2006/BXD	Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế
<b>Chất lượng không khí</b>		
1	QCVN 05:2013/BTNMT	Chất lượng không khí - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh
2	QCVN 06:2009/BTNMT	Chất lượng không khí - Nồng độ tối đa cho phép của các chất độc hại trong không khí xung quanh
3	QCVN 19:2009/BTNMT	Khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ
4	QCVN 05:2009/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường không khí xung quanh.
5	TCVN 6438:2001	Phương tiện giao thông đường bộ - Giới hạn lớn nhất cho phép của khí thải

STT	TÊN LOẠI QUY CHUẨN KỸ THUẬT	NỘI DUNG QUY CHUẨN KỸ THUẬT
<b>Chất lượng đất và trầm tích</b>		
1	QCVN 15:2008/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về dư lượng hóa chất bảo vệ thực vật trong đất
2	QCVN 03:2015/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của một số kim loại nặng trong đất
3	QCVN 43:2017/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng trầm tích
<b>Tiếng ồn và độ rung</b>		
1	QCVN 26:2010/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn
2	QCVN 27:2010/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung
3	TCVN 5948:1999	Âm học - Tiếng ồn phương tiện giao thông đường bộ phát ra khi tăng tốc độ - Mức ồn tối đa cho phép
4	TCVN 6436:1998	Âm học - Tiếng ồn do phương tiện giao thông đường bộ phát ra khi đỗ - Mức ồn tối đa cho phép
<b>Chất thải nguy hại</b>		
1	QCVN 50:2013/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước thải
2	QCVN 07:2009/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại
3	QCVN 07-9:2016/BXD	Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình quản lý chất thải rắn và Nhà vệ sinh công cộng
<b>Nước thải</b>		
1	QCVN 40:2011/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp
2	QCVN 14:2008/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt
3	QCVN 01-1:2018/BYT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt

STT	TÊN LOẠI QUY CHUẨN KỸ THUẬT	NỘI DUNG QUY CHUẨN KỸ THUẬT
<b>Xây dựng</b>		
1	QCVN 01:2021/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
2	QCVN 03:2012/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị
3	QCVN 09:2017/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả
4	QCVN 18: 2021/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn trong thi công xây dựng
5	TCVN 4319:2012	Tiêu chuẩn về nhà ở và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế



Các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường đều được Hoàng Quân và các đơn vị thành viên tuân thủ đầy đủ và không có trường hợp xử phạt hành chính về vi phạm các quy định về môi trường.

Mỗi công trình, dự án do Công ty đầu tư, triển khai đều được:

- Dự toán chính xác khối lượng nguyên vật liệu thi công, sử dụng hợp lý, giảm dư thừa tổn đọng.
- Tập kết nguyên vật liệu ở địa điểm phù hợp (cuối hướng gió, trên nền đất cao) tránh thất thoát và hư hỏng khi chưa sử dụng đến.
- Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ các hạng mục công trình.
- Sử dụng tiết kiệm nước.
- Có biện pháp chống bụi, chống ồn; nước thải, chất thải được xử lý theo quy chuẩn kỹ thuật về môi trường
- Bảo tồn sinh thái và môi trường đất.

Quan trọng hơn hết là tất cả dự án của Công ty đều sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đáp ứng và tuân thủ theo những quy định, tiêu chuẩn mới nhất, cụ thể gồm **Thông tư số 09/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng** quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng; **Chỉ thị số 04/2013/CT-UBND** của UBND TP.HCM về việc tăng cường sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình tại TP.HCM; TCVN 6477:2016 - Tiêu chuẩn về gạch bê tông; **TCVN 7959:2017** - Tiêu chuẩn về bê tông nhẹ - sản phẩm bê tông khí chưng áp - yêu cầu kỹ thuật; **TCVN 9029:2017** - Tiêu chuẩn về bê tông nhẹ - gạch bê tông bọt, khí không chưng áp - yêu cầu kỹ thuật; **TCVN 9028:2011** - Tiêu chuẩn vữa cho bê tông nhẹ... Việc đo đạc, kiểm tra chất lượng được thực hiện qua các thiết bị đo chuyên dụng tại công trường và phân tích trong phòng thí nghiệm theo **QCVN 46:2012/BTNMT, TCVN 5067:1995, TCVN 7878-2:2018, TCVN 5971:1995, TCVN 6137:2009.**

## SẼ CHIA CÙNG CỘNG ĐỒNG

Trong quá trình hình thành và phát triển với hơn 23 năm hoạt động, Công ty Hoàng Quân luôn tâm niệm rằng: Sự phát triển của một doanh nghiệp không chỉ là những chỉ số của mục tiêu lợi nhuận mà còn là những giá trị đóng góp cho cộng đồng và xã hội.

Vì vậy, HQC đã và đang đóng góp tích cực vì cộng đồng thông qua việc tạo ra giá trị chia sẻ. Điều đó được hiện thực hoá với định hướng đầu tư và kinh doanh của Công ty dựa trên 03 lĩnh vực cốt lõi: Bất động sản, Tài chính và Giáo dục. Công ty tạo ra giá trị và chia sẻ những giá trị tốt đẹp đó thông qua việc đầu tư vào các lĩnh vực như giáo dục, y tế và phát triển cộng đồng. Công ty đã ứng dụng kiến thức, tài nguyên và khả năng của mình để đóng góp giá trị vào sự phát triển tươi đẹp của cộng đồng, gieo mầm những giá trị tri thức với việc đầu tư và hợp tác đầu tư Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam

Á, Hệ thống Trường mầm non Hoàng Lam, phát triển các Quỹ đất giáo dục ở khu vực Cần Thơ,...

Đồng thời, các hoạt động chia sẻ giá trị vì cộng đồng luôn được HQC duy trì và triển khai xuyên suốt trong nhiều năm qua, ngay cả những thời điểm khó khăn bao trùm điển hình như năm 2023. Trong đó, một số hoạt động tiêu biểu trong năm 2023 cũng đã được HQC triển khai như đóng góp ủng hộ Hội Doanh Nghiệp Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh 100 triệu đồng, Hội doanh nghiệp Hà Tĩnh phía Nam 100 triệu đồng.

Sự đóng góp của HQC đã phần nào chung tay góp sức, góp phần tạo nên một xã hội phát triển bền vững, cùng nhau vượt qua những khó khăn và thách thức để sẻ chia những giá trị tốt đẹp đến cộng đồng và xã hội.



# BẢNG TUÂN THỦ CÁC TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO GRI PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN - CỐT LÕI

Chỉ tiêu	Mô tả	Tham chiếu/ Trả lời trực tiếp	Trang
<b>CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO TIÊU CHUẨN CHUNG</b>			
<b>Chiến lược và phân tích</b>			
G4-1	Tuyên bố của lãnh đạo cao nhất của tổ chức về sự liên quan của PTBV với doanh nghiệp và chiến lược đối với vấn đề PTBV	BCPTBV - Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về PTBV	109-110
G4-2	Mô tả các tác động, rủi ro và cơ hội chính	CLPT - Quản trị rủi ro BCTN - Báo cáo hoạt động của Ban TGD	119-122 67-72
<b>Hồ sơ tổ chức</b>			
G4-3	Tên doanh nghiệp	BCTN - Tổng quan Hoàng Quân	09-10
G4-4	Sản phẩm dịch vụ chính	BCTN - Tổng quan Hoàng Quân	09-10
G4-5	Địa chỉ trụ sở chính	BCTN - Tổng quan Hoàng Quân	09-10
G4-6	Số quốc gia mà doanh nghiệp hoạt động, tên của các quốc gia mà tổ chức có hoạt động đáng kể hoặc liên quan các chủ đề PTBV	BCTN - Tổng quan Hoàng Quân BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	09-10 111-112
G4-7	Loại hình sở hữu, mô hình pháp lý	BCTN - Tổng quan Hoàng Quân	09-10
G4-8	Thị trường phục vụ (bao gồm sự phân chia về địa lý, các khu vực phục vụ và loại hình khách hàng)	Thị trường chính về địa lý là phía Nam Việt Nam, từ Khánh Hoà đến Cần Thơ với đa dạng loại hình khách hàng theo đa dạng loại hình sản phẩm từ nhà ở xã hội, nhà ở thương mại đến tòa nhà văn phòng, khu công nghiệp, cảng, kho bãi, nhà xưởng.	Nội dung trình bày xuyên suốt BCTN
G4-9	Quy mô doanh nghiệp	BCTN - Tổng quan Hoàng Quân	09-10
G4-10	Thống kê về người lao động	BCPTBV - Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	123-128
G4-11	Tỷ lệ phần trăm NLD được hưởng thỏa ước lao động tập thể	BCPTBV - Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	123-128
G4-12	Mô tả chuỗi cung ứng của doanh nghiệp	BCTN - Tổng quan Hoàng Quân	09-10
G4-13	Thay đổi trong quá trình báo cáo liên quan đến quy mô, cấu trúc, sở hữu và chuỗi cung ứng	BCTN - Báo cáo hoạt động của HĐQT	28-42
G4-14	Phương pháp phòng ngừa, cảnh báo trước về những vấn đề ảnh hưởng đến môi trường	BCPTBV - Báo cáo tác động đến môi trường	129-153

Chỉ tiêu	Mô tả	Tham chiếu/ Trả lời trực tiếp	Trang
G4-15	Liệt kê các điều khoản, nguyên tắc về kinh tế, môi trường và xã hội mà doanh nghiệp đã xây dựng	CLPT - Quản trị rủi ro CLPT - Định hướng PTBV	119-122 113-118
G4-16	Liệt kê các Hiệp hội mà doanh nghiệp tham gia	BCTN - Tổng quan Hoàng Quân	17-18
<b>Xác định các lĩnh vực và ranh giới trọng yếu</b>			
G4-17	Liệt kê các đơn vị gồm trong BCTC hợp nhất + Báo cáo về việc có đơn vị nào đó trong BCTC hợp nhất không được đề cập trong báo cáo này hay không	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
G4-18	Giải thích quá trình xác định nội dung báo cáo và ranh giới báo cáo + Giải thích cách thức doanh nghiệp triển khai Nguyên tắc báo cáo cho việc xác định nội dung báo cáo	CLPT - Định hướng PTBV	113-118
G4-19	Liệt kê tất cả các Lĩnh vực trọng yếu đã xác định trong quy trình xác định nội dung báo cáo	CLPT - Định hướng PTBV	113-118
G4-20	Với từng lĩnh vực trọng yếu, Báo cáo ranh giới bên trong tổ chức	CLPT - Định hướng PTBV	113-118
G4-21	Với từng lĩnh vực trọng yếu, Báo cáo ranh giới bên trong tổ chức	CLPT - Định hướng PTBV	113-118
G4-22	Báo cáo tác động của bất kỳ việc trình bày lại thông tin đã cung cấp nào trong báo cáo trước đó và những nguyên nhân của việc trình bày lại	Không xảy ra các trường hợp phải trình bày lại	
G4-23	Báo cáo những thay đổi đáng kể về Quy mô và Ranh giới Lĩnh vực so với các giai đoạn báo cáo trước đây	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
<b>Sự tham vấn của các bên liên quan</b>			
G4-24	Danh sách nhóm các bên liên quan đến doanh nghiệp	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
G4-25	Báo cáo cơ sở lựa chọn và xác định các bên liên quan	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
G4-26	Phương pháp tiếp cận với sự tham gia của các bên liên quan	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
G4-27	Báo cáo về các chủ đề và mối quan tâm chính của các bên liên quan và phản ứng của doanh nghiệp với các chủ đề này.	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
<b>Hồ sơ báo cáo</b>			
G4-28	Giai đoạn báo cáo	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
G4-29	Thời gian lập báo cáo gần đây nhất	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
G4-30	Chu kỳ báo cáo	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
G4-31	Đầu mối liên hệ cho các câu hỏi liên quan đến báo cáo hoặc nội dung liên quan đến báo cáo	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112

Chỉ tiêu	Mô tả	Tham chiếu/ Trả lời trực tiếp	Trang
<b>Bảng chú dẫn Danh mục GRI</b>			
G4-32	Phương án lựa chọn của doanh nghiệp	BCPTBV - Tổng quan về Báo cáo PTBV	111-112
G4-33	Chính sách trong việc sử dụng đảm bảo bên ngoài cho báo cáo	HQC chưa sử dụng bảo đảm bên ngoài cho BCPTBV	
<b>Quản trị</b>			
G4-34	Cơ cấu quản trị của doanh nghiệp, bao gồm ban lãnh đạo cao nhất	BCTN - Sơ đồ tổ chức	21-22
G4-38	Báo cáo thành phần của cơ quan quản trị cao nhất và các tiểu ban theo cấp điều hành/không điều hành, tính độc lập, nhiệm kỳ, số vị trí và cam kết trọng yếu, giới tính, thành viên nhóm xã hội bị thiệt thòi, năng lực liên quan đến tác động kinh tế, môi trường và xã hội, đại diện cho các bên liên quan	BCTN - Báo cáo của Hội đồng quản trị	28-42
G4-39	Báo cáo Chủ tịch của cơ quan cao nhất có phải là Giám đốc điều hành. Chức năng của Chủ tịch trong hoạt động quản trị, lý do sắp xếp	BCTN - Quản trị công ty	29-30
<b>Đạo đức và tính chính trực</b>			
G4-56	Các giá trị, nguyên tắc, tiêu chuẩn và chuẩn mực hành vi của doanh nghiệp như Bộ quy tắc ứng xử và Bộ quy tắc đạo đức	BCTN- Sứ mệnh - Tầm nhìn - Giá trị cốt lõi	11-12
<b>CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO TIÊU CHUẨN CỤ THỂ</b>			
<b>DANH MỤC KINH TẾ</b>			
G4-EC1	Các giá trị kinh tế được tạo ra và phân bổ	BCTN - Báo cáo của Hội đồng quản trị BCTN - Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	28-42 62-72
G4-EC3	Phạm vi trách nhiệm của doanh nghiệp về kế hoạch phúc lợi	BCTN - Thông điệp của Chủ tịch HĐQT BCPTBV - Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về PTBV BCPTBV - Định hướng PTBV	07-08 109-110 113-118
G4-EC4	Hỗ trợ tài chính từ Chính phủ	Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	62-72
<b>DANH MỤC MÔI TRƯỜNG</b>			
G4-EN2	Tỷ lệ phần trăm vật liệu sử dụng là vật liệu có thể tái chế	BCPTBV - Báo cáo tác động đến môi trường	129-133
G4-EN6	Giảm tiêu thụ năng lượng	BCPTBV - Báo cáo tác động đến môi trường	129-133

Chỉ tiêu	Mô tả	Tham chiếu/ Trả lời trực tiếp	Trang
<b>DANH MỤC XÃ HỘI</b>			
<b>Cách đối xử với người lao động và tạo việc làm bền vững</b>			
<b>Việc làm</b>			
G4-LA1	Tổng số và tỷ lệ NLD thuê mới và luân chuyển theo nhóm tuổi, giới tính, khu vực	BCPTBV - Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	123-128
G4-LA2	Phúc lợi cung cấp cho NLD toàn thời gian mà không dành cho lao động tạm thời hoặc bán thời gian	BCPTBV - Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	123-128
<b>An toàn và Sức khỏe nghề nghiệp</b>			
G4-LA6	Loại thương tích và tỷ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày nghỉ việc, tình trạng NLD vắng mặt và tổng các vụ tử vong liên quan đến công việc theo khu vực và theo giới tính	Không xảy ra	
<b>Giáo dục và Đào tạo</b>			
G4-LA9	Giờ đào tạo trung bình mỗi năm của NLD theo giới tính và theo danh mục NLD	BCPTBV - Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	123-128
G4-LA10	Các chương trình quản trị kỹ năng và học tập dài hạn hỗ trợ khả năng tiếp tục làm việc của NLD và giúp họ về việc chấm dứt quan hệ lao động	BCPTBV - Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	123-128
<b>Tính đa dạng và cơ hội bình đẳng</b>			
G4-LA12	Thành phần các cấp quản lý và danh sách chi tiết người lao động trong từng danh mục NLD theo giới tính, nhóm tuổi, thành viên thiểu số và các chỉ số về tính đa dạng	BCPTBV - Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	123-128
<b>Quyền con người</b>			
<b>Lao động trẻ em</b>			
G4-HR5	Các hoạt động và nhà cung cấp đã xác định là có rủi ro đáng kể về các vụ lao động trẻ em và các biện pháp đã triển khai để góp phần xóa bỏ lao động trẻ em một cách hiệu quả	Chính sách Tuyển dụng của Công ty không tuyển dụng lao động trẻ em và áp dụng tương tự cho việc lựa chọn nhà cung cấp	
<b>Xã hội</b>			
<b>Cộng đồng địa phương</b>			
G4-SO1	Tỷ lệ phần trăm các hoạt động có sự tham gia của cộng đồng địa phương, đánh giá tác động và các chương trình phát triển đã triển khai	BCPTBV - Sẻ chia cùng cộng đồng	134
G4-SO2	Cơ sở tác động tiêu cực thực tế hoặc tiềm ẩn đáng kể đối với cộng đồng địa phương	BCPTBV - Sẻ chia cùng cộng đồng	134
<b>Trách nhiệm đối với sản phẩm</b>			
<b>An toàn và Sức khỏe Khách hàng</b>			
G4-PR2	Tổng số vụ không tuân thủ các quy định và bộ luật tự nguyện về các tác động sức khỏe và an toàn của sản phẩm và dịch vụ trong vòng đời sản phẩm và dịch vụ	Không xảy ra	



**HOÀNG QUÂN GROUP**  
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

# 05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH



KẾT TINH *Giá Trị*  
*Kiến Tạo* TƯƠNG LAI

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



**HOÀNG QUÂN GROUP**  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

### 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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	142 - 144
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	145 - 146
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	147 - 150
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	151
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	152 - 153
Thuyết minh báo cáo tài chính	154 - 193

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.

#### 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).
- 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 sỹ (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo tiến sỹ (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 kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng Quản trị

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

### Ban Kiểm soát

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

### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	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 kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này là

**Ông Trương Anh Tuấn** **Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Ông Trương Anh Tuấn là người đại diện trước pháp luật của Công ty đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thanh Phong – Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính cho 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.

## 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 kỳ kế toán

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 số 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 số 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.



**NGUYỄN THANH PHONG**

**Tổng giám đốc**

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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Số: 163/2024/BCKT-HCM.00321

**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.

**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 chờ giải quyết số thuế còn tồn đọng.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024



**TRANG ĐẮC NHA**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<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		-	-
<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		-	-

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
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>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tt)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<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		-	-

	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
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.766.000.000.000	4.766.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462.203.741.892)	(462.203.741.892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư 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. HCM, 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

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
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>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ** (Theo Phương Pháp Gián Tiếp)

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

	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)	03	(8.500.000)	2.685.393.898
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.061.496.585)	(17.998.692.186)
Chi phí lãi vay	06	4.570.261.501	16.203.150.006
<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)
<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>



**NGUYỄN THỊ LIỆU**  
Người lập biểu



**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THÀNH PHONG**  
Tổng Giám đốc  
TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ** (Theo Phương Pháp Gián Tiếp)

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

	Mã số	Năm 2023	Năm 2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN 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>TIẾN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIẾN 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>TIẾN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIẾN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>28.130.342.211</b>	<b>32.447.898.686</b>



**NGUYỄN THỊ LIỆU**  
Người lập biểu



**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
Kế toán trưởng



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào 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, Tp. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	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, Tp. 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 CP 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 CP 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

Tên đơn vị	Địa chỉ
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
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 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 Đắk Lắk, 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 Đắk Lắk, 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 MỤC 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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công 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.

**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 kết thúc năm 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:

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

**4.9 Tài sản cố định vô hình**

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

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 bán 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 cố 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 thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

**4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**4.20 Báo cáo theo bộ phận**

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

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

**4.21 Công cụ tài chính****Tài sản tài chính**

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

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

Công ty/ đối tượng	Quan hệ
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh Nhà Bình Thuận	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	Công ty có liên quan (đến ngày 01/01/2023)
Công ty Cổ phần Mega Sky	Công ty có liên quan (đến ngày 01/01/2023)
Công ty Cổ phần 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

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

Công ty/ đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần 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	31/12/2023 VND	01/01/2023 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>

## 5.2 Phải thu ngắn hạn, dài 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 Đông Dương	5.385.648.456	5.385.648.456

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải thu bên liên quan – dự án bất động sản</b>		
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 - 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 Mê Kông	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>

## 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>Cho 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 Đồng 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 Đồng 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	-	6.065.800.000
Trương Nguyễn Song Vân	-	3.001.060.051
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	-	1.710.990.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	-	372.721.527
<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.
- (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 Đồng 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 Đồng Dương Land (c)	203.000.000	198.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	-	500.000.000
	<b>4.836.993.401</b>	<b>2.794.076.265</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 Đồng 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.

**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 Đồng 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 Văn - 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 Hiến - 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	-
Kỳ 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 Hiến 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 Hiến) 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.

## 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 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 Cán 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 Cán 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 Cán 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 Cán Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cán 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-HQDD 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.

## 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 - Tiền thu 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 SX 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 Học 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	-
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	-

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
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 - Mèkông	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 - Mèkông	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>

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng 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 VND	Chi phí phát sinh trong năm VND	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm VND	31/12/2023 VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	-	-	160.260.067
Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng 286-288 Huỳnh Văn Bánh	851.851.852	-	-	851.851.852
	<b>1.012.111.919</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.012.111.919</b>

## 5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty gồm đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>2.368.000.000.000</b>		<b>-</b>	<b>2.368.000.000.000</b>		<b>-</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</b>	<b>(2.108.880.000)</b>		<b>3.188.880.000</b>	<b>(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</b>	<b>(2.108.880.000)</b>	<b>(*)</b>	<b>2.371.188.880.000</b>	<b>(2.108.880.000)</b>	<b>(*)</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

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 gốc 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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá quốc tế Đồng 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.

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (*)	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	3.419.362.003	3.419.362.003
Bà Trương Nguyễn Song Vân	774.900.000	774.900.000
Ông Nguyễn Long Triều	-	415.500.000
Công ty 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>

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 căn 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 căn trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m2 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 Ủy ban nhân dân 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, căn 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 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	<b>9.823.589.079</b>	<b>38.667.963.111</b>
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<b>982.358.908</b>	<b>7.733.592.622</b>
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước	14.287.615	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>996.646.523</b>	<b>7.733.592.622</b>

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Chi phí dự án	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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
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 - chi hộ	6.687.091.815 12.022.000	6.687.091.815 -
Ông Trương Anh Tuấn - lãi tiền mượn	5.101.369.863	5.101.369.863
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận - tiền mượn	4.394.870.826	3.294.870.826
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh - tiền mượn	2.971.690.383	2.971.690.383
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia - tiền mượn	2.586.939.748	2.586.939.748
Bà Trương Nguyễn Song Vân - tiền mượn	1.041.500.000	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 Đức - 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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải trả bên liên quan - tiền mượn</b>		
Ông Trương Anh Tuấn	284.660.636.333	174.782.647.134
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	45.506.642.978	45.506.642.978	-	-
<b>Vay 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>

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

	01/01/2023 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Số tiền Vay dài hạn đến hạn trả VND	31/12/2023 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 Thúy 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 một số khoản vay như sau:

(1) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HĐVMT-TĐ-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 và phụ lục số 01/PLHĐVMT-TĐ-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 Phát Triển 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 Thủy 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

**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 Thủy 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 kỳ		Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn VND	31/12/2023 VND
	VND	VND	VND	VND		
<b>Vay dài hạn</b>						
Bà Phan Lê Thủy 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
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>2.805.178.086</b>	<b>2.748.753.406</b>

**5.22 Vốn chủ sở hữu ("CSH")**

**5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2022	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.384.671.515	30.418.078.581	4.340.591.748.204
Lãi trong 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)	-
<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>6.413.757.947</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)	-
<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	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Văn Hà	17.455.200	174.552.000.000	3,66%	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	6	60.000	0,00%	3.078.328	30.783.280.000	0,65%
Ông Trương Anh Tuấn	-	-	-	16.350.240	163.502.400.000	3,43%
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	-	-	18.189.840	181.898.400.000	3,82%
Cổ đông khác	459.144.794	4.591.447.940.000	96,34%	438.981.592	4.389.815.920.000	92,10%
	<b>476.600.000</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>476.600.000</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>100%</b>

## 5.22.3 Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	476.600.000	476.600.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	476.600.000	476.600.000
• Cổ phiếu phổ thông	476.600.000	476.600.000
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	(726)	(726)
• Cổ phiếu phổ thông	(726)	(726)
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	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
	<b>188.082.265</b>

## 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
	<b>322.609.440.195</b>	<b>333.181.449.798</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(30.052.270.576)	(57.254.550.790)
	<b>(30.052.270.576)</b>	<b>(57.254.550.790)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>292.557.169.619</b>	<b>275.926.899.008</b>

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
	-	<b>58.153.260.000</b>

## 6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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	-
	<b>240.764.219.682</b>	<b>200.530.258.121</b>

## 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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
	<b>3.177.226.827</b>	<b>21.108.057.984</b>

## 6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	4.570.261.501	16.203.150.006
Chi phí tài chính khác	206.164.312	787.526.217
	<b>4.776.425.813</b>	<b>16.990.676.223</b>

## 6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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
	<b>5.748.867.605</b>	<b>21.134.057.188</b>

## 6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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
	<b>29.695.981.956</b>	<b>35.288.754.898</b>

**6.7 Thu nhập khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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
	<b>9.310.720.571</b>	<b>16.744.303.196</b>

**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	Năm 2022
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 CHUYỂN TIẾN 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 tổn động 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 Giám đốc Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm ngoại trừ các khoản phải thu được trình bày tại thuyết minh số 5.6.

**iii. Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngắn hạn ở mức mà Ban 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>

	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>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>

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

Đối tượng	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<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 nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.15, 5.16 và 5.19.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 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:

Công ty liên quan	Năm 2023 VND	Năm 2022 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	-

Công ty liên quan	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<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
<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	-



Công ty liên quan	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<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
Thu 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 liên quan	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<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 khu vực phía nam Việt Nam.

**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 biểu



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THÀNH PHONG**  
Tổng Giám đốc  
TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2024



# BẢN ĐỒ DỰ ÁN TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN



# TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN



**BẤT ĐỘNG SẢN**

**XÂY DỰNG**

**TÀI CHÍNH**

**DỊCH VỤ**

**GIÁO DỤC**

## THÔNG TIN LIÊN HỆ BAN QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân  
 Trụ sở chính: 15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, quận 7, Tp.HCM  
 Điện thoại: 028.3620.0209 - Fax: 028.6292.8486  
 Email: qhndt@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn



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

**Địa chỉ:** 15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

**Điện thoại:** 028. 3620 0209 | **Email:** qhndt@hoangquan.com.vn

**Website:** [www.hoangquan.com.vn](http://www.hoangquan.com.vn)

