CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN ***HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION*** -------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** ----------
Số:103/2024/CV-HQC *No.:103/2024/CV-HQC*	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024* *Ho Chi Minh City, day 26 month 04 year 2024*

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

DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION HOCHIMINH STOCK EXCHANGE

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.**

To: - ***The State Securities Commission;***
- ***Hochiminh Stock Exchange.***

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

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

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

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

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

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

Ngày26 / 4 /2024, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính tổng hợp Quý I năm 2024 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ.

Ong April26th , 2024, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estase Corporation announced the Financial Statement for the First Quarter of 2024 and The explanation for the difference in profit compared to the period.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày26/4 /2024 tại đường dẫn http://hoangquan.com.vn/ *This information was published on the company's website on 26 / 04/2024, as in the link http://hoangquan.com.vn.*

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính tổng hợp Quý I năm 2024/ *The Financial Statement of Quarter I 2024.*
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận/ *The explanation for the difference in profits compared to the same period.*

Đại diện tổ chức/ *Organization representative*
Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P - QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

LS. Đoàn Văn Chính

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh", O=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302087938
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024.05.02 10:35:35+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
MST: 0302087938

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 1 NĂM 2024

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3,690,237,336,504**	**3,584,596,693,355**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**46,443,590,077**	**28,130,342,211**
Tiền	111		46,443,590,077	28,130,342,211
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu	**130**		**3,020,232,754,291**	**2,952,300,448,422**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1,450,072,530,188	1,412,896,828,029
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	750,576,724,519	726,731,788,969
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	406,030,963,435	400,959,759,958
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	450,437,960,054	448,597,495,371
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.6	(37,593,543,898)	(37,593,543,898)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	708,119,993	708,119,993
Hàng tồn kho	**140**	5.8	**608,969,063,332**	**590,810,682,696**
Hàng tồn kho	141		608,969,063,332	590,810,682,696
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**14,591,928,804**	**13,355,220,026**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	744,921,512	190,361,783
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12,122,361,936	11,440,212,887
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.17	1,724,645,356	1,724,645,356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5,078,613,553,548**	**3,714,838,746,696**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1,704,357,304,441**	**1,340,357,304,441**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4.2	4,836,993,401	4,836,993,401
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1,699,520,311,040	1,335,520,311,040
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	**220**		**2,422,697,183**	**2,589,246,551**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	2,036,165,907	2,170,266,276
Nguyên giá	222		21,350,136,237	21,350,136,237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19,313,970,330)	(19,179,869,961)
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	386,531,276	418,980,275
Nguyên giá	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,081,931,724)	(1,049,482,725)
Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	**1,012,111,919**	**1,012,111,919**
Chi phí mua sắm TSCĐ	241		-	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1,012,111,919	1,012,111,919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.13	**3,369,080,000,000**	**2,369,080,000,000**
Đầu tư vào công ty con	251		1,000,000,000,000	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2,368,000,000,000	2,368,000,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**1,741,440,005**	**1,800,083,785**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	134,668,426	193,312,206
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	1,606,771,579	1,606,771,579
Lợi thế thương mại	**269**		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**8,768,850,890,052**	**7,299,435,440,051**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3,402,190,244,012**	**2,934,946,303,698**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2,775,703,714,308**	**2,618,605,907,947**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15.1	217,413,065,172	224,785,281,122
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	665,323,186,495	678,793,849,394
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	136,232,859,388	218,730,615,318
Phải trả người lao động	314		4,764,976,610	4,921,639,269
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	596,580,907,759	596,375,483,095
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	1,103,426,897,820	830,655,838,685
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20.1	49,156,642,978	61,538,022,978
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.21	2,805,178,086	2,805,178,086
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**626,486,529,704**	**316,340,395,751**
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	310,786,529,704	316,340,395,751
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20.2	315,700,000,000	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5,366,660,646,040**	**4,364,489,136,353**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.22**	**5,366,660,646,040**	**4,364,489,136,353**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		5,766,000,000,000	4,766,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*5,766,000,000,000*	*4,766,000,000,000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418		6,545,415,532	6,545,415,532
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		56,326,232,400	54,154,722,713
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*54,154,722,713*	*48,996,670,804*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*2,171,509,687*	*5,158,051,909*
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**-**	**-**
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	**500**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**8,768,850,890,052**	**7,299,435,440,051**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P - QUẬN 7 - T. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THANH PHONG
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 1		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Quý 1/2024	Qúy 1/2023	Quý 1/2024	Qúy 1/2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	6.1	**38,055,545,485**	**40,082,553,407**	**38,055,545,485**	**40,082,553,407**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		**24,664,839,814**	870,962,531	**24,664,839,814**	870,962,531
Doanh thu thuần	**10**		**13,390,705,671**	**39,211,590,876**	**13,390,705,671**	**39,211,590,876**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	9,240,636,883	31,762,692,453	**9,240,636,883**	**31,762,692,453**
Lợi nhuận gộp	**20**		**4,150,068,788**	**7,448,898,423**	**4,150,068,788**	**7,448,898,423**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	701,536,591	721,664,373	**701,536,591**	721,664,373
Chi phí tài chính	22	6.4	154,676,625	458,706,867	**154,676,625**	458,706,867
Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		88,060,960	425,103,162	**88,060,960**	425,103,162
Chi phí bán hàng	25	6.5	704,829,290	2,643,727,494	**704,829,290**	2,643,727,494
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	4,608,618,053	4,393,063,010	**4,608,618,053**	4,393,063,010
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(616,518,589)**	**675,065,425**	**(616,518,589)**	**675,065,425**
Thu nhập khác	31	6.7	3,436,247,012	1,113,822,613	**3,436,247,012**	1,113,822,613
Chi phí khác	32	6.8	105,341,314	411,025,984	**105,341,314**	411,025,984
Lợi nhuận khác	**40**		**3,330,905,698**	**702,796,629**	**3,330,905,698**	**702,796,629**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**2,714,387,109**	**1,377,862,054**	**2,714,387,109**	**1,377,862,054**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		**542,877,422**	363,534,509	**542,877,422**	363,534,509
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			-	-	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**2,171,509,687**	**1,014,327,545**	**2,171,509,687**	**1,014,327,545**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THANH PHONG
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	*01*		***2,714,387,109***	**6,154,698,432**
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		166,549,368	666,197,496
-	Các khoản dự phòng	03		-	(8,500,000)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		3,877,765,664	(1,061,496,585)
-	Chi phí lãi vay	06		88,060,960	4,570,261,501
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	*08*		***6,846,763,101***	***10,321,160,844***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(434,751,922,803)	(30,777,963,829)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(18,158,380,636)	(19,779,758,464)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		225,523,971,738	14,283,361,294
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(495,915,949)	201,059,909
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(269,880,960)	(9,186,414,413)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(61,959,708,846)	(1,102,722,601)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3,436,247,012	
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(105,341,314)	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		***(279,934,168,657)***	***(36,041,277,260)***
II.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32,847,699,679)	(28,417,418,778)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27,776,496,202	11,223,000,000
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,000,000,000,000)	
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		1,000,000,000,000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			1,061,496,585
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	*30*		***(5,071,203,477)***	***(16,132,922,193)***

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	315,700,000,000	48,506,642,978
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(12,381,380,000)	(650,000,000)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***303,318,620,000***	***47,856,642,978***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**18,313,247,866**	**(4,317,556,475)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**28,130,342,211**	**32,447,898,686**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**46,443,590,077**	**28,130,342,211**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THANH PHONG
Tổng giám đốc
Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024

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 tiếp theo 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, tuỳ 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
1. Công ty con					
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng	Số 90, Nguyễn Thái Học, KP4, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	98.04%	98.04%	98.04%
2. Công ty liên kết					
- Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Vĩnh Hòa, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	39%	39%	39%

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

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

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 Hóc Môn, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, Xã Xuân Thới Đông, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, Phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C15 - 16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, Đường Trường Chinh, Thị Trấn Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam
- Chi nhánh 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 03 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, tổng số nhân viên của Công ty là 75 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 70 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

4.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

4.6 Chi phí 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.

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

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

Chương trình phần mềm

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.12 Tiền lương

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

4.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

4.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

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

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.
Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.20 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.21 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, các khoản cho vay, phải thu khác và đầu tư dài hạn khác.

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.22 Bên liên quan

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

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

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

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 / đối tượng	Quan hệ
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 Thành Phố Vàng	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hùng Cường Phan Thiết	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Victoria Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại và Truyền thông Quốc tế Bảo Sơn	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	Chung thành viên chủ chốt
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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	20.749.916.640	21.472.197.417
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND	25.693.673.437	6.658.144.794
	46.443.590.077	**28.130.342.211**

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu bên liên quan – dự án bất động sản		
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria	193.887.337.170	279.032.603.608
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	112.401.480.000
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	28.067.705.569

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	10.243.988.433	10.243.988.433
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	5.385.648.456	5.385.648.456
Bà Trương Nguyễn Song Vân	3.128.951.478	3.128.951.478
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Phải thu các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	589.593.302.447	462.085.455.887
	1.450.072.530.188	**1.412.896.828.029**

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước người bán bên liên quan		
– chi phí thiết kế, thi công công trình		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	422.236.659.857	403.117.882.213
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	142.275.194.369	142.325.194.369
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo – chi nhánh Trà Vinh	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Đô thị Tây Ninh	57.832.297.568	57.832.297.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	25.782.880.311	25.078.696.159
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	5.131.547.216	6.730.867.181
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc – Chi nhánh Cần Thơ	-	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	5.700.901.045	5.525.716.153
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Bình Minh	2.526.503.353	2.526.503.353
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	1.260.530.958	1.179.101.882
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	581.345.185	581.345.185
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đông Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	59.780.000	59.780.000
Các nhà cung cấp khác	618.979.747.998	81.499.404.906
	750.576.724.519	**726.731.788.969**

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn

5.4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Các bên liên quan – cho vay		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	155.360.507.402	170.203.007.402
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (2)	40.733.471.388	40.195.261.709
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria (3)	32.981.629.535	32.948.629.535
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (4)	24.839.000.000	24.839.000.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (5)	24.232.918.640	24.228.918.640
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân (6)	43.164.759.249	23.278.940.143
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)	13.838.650.323	14.355.659.537
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (8)	13.783.218.865	13.778.228.865

Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (9)	10.230.624.937	10.230.624.937
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh (10)	8.325.700.000	8.325.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Đông Dương (11)	5.480.865.909	5.480.865.909
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	1.738.490.937
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia (14)	1.139.616.394	1.139.616.394
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	79.240.000	79.240.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	24.695.000	24.695.000
Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân	25.860.000	25.860.000
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	14.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	15.730.000	12.730.000
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Các tổ chức và cá nhân khác - mượn tiền		
Các tổ chức và cá nhân khác	25.562.161.253	25.600.467.347
	406.030.963.435	**400.959.759.958**

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

5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Các bên liên quan - mượn tiền		
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (a)	3.240.064.000	3.240.064.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân (b)	1.393.929.401	1.393.929.401
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land (c)	203.000.000	203.000.000
	4.836.993.401	**4.836.993.401**

Chi tiết

(b) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ vay theo Hợp đồng số 0601-2022/HĐMT-HQC ngày 06/01/2022, thời hạn từ ngày 06/01/2022 đến ngày 31/12/2024. và hợp đồng số 01/HĐMT-2023 ngày 14/09/2023, thời hạn 36 tháng, lãi suất 1%/tháng.

(c) Khoản tiền cho Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 02/2022/HĐMT-HQC ngày 02/08/2022, thời hạn từ ngày 02/08/2022 đến ngày 02/08/2025.

(d) Khoản tiền cho Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land vay theo hợp đồng số 0308-2022/HĐMT-HQC ngày 16/08/2022, thời hạn từ ngày 16/08/2022 đến ngày 16/08/2025.

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – chuyển nhượng đầu tư dự án	13.479.622.042	-	13.409.315.193	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát	84.345.410.450	-	84.345.410.450	-

triển Bất động sản Đông Dương – đền bù quyền sử dụng đất				
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria – hợp tác đầu tư	38.059.514.335	-	38.059.514.335	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – lãi cho vay	4.689.205.481	-	4.449.863.015	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng	288.084.553	-	288.084.553	-
Ban kiểm soát – tạm ứng	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Như Hiền – chuyển nhượng vốn (*)	145.000.000.000	-	145.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang – chuyển nhượng vốn (**)	123.997.965.970	-	123.997.965.970	-
Ký cược, ký quỹ	7.824.106.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	18.205.813.184	(2.311.841.408)	15.873.705.807	(2.311.841.408)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	14.548.238.039	(509.944.310)	15.349.530.048	(509.944.310)
	450.437.960.054	**(2.821.785.718)**	**448.597.495.371**	**(2.821.785.718)**

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
- phải thu về hợp tác kinh doanh				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (1)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh (1)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (2)	259.019.300.000	-	259.019.300.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (3)	179.500.000.000	-	179.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (4)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Xây Dựng - Phát Triển Nhà Bảo Linh(5)	364.000.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Quỹ phát triển nhà ở Tp.Hồ Chí Minh – góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	10.219.646.040	-	10.219.646.040	-
	1.699.520.311.040	**-**	**1.335.520.311.040**	**-**

Chi tiết:

(1) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 15/2016/HĐHT ngày 15/03/2016 với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, thời hạn 09 năm, thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Và thành lập Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh vào ngày 30 tháng 08 năm 2019, tại địa chỉ: lô B5 KDC Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn xây dựng, chưa ghi nhận doanh thu.

(2) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các

nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

(3) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo hợp đồng số 01/HĐHT-14 ngày 15/02/2014 và 02/HĐHT-14 ngày 26/12/2014, thời hạn 10 năm, thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại Thành phố Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn triển khai, xây dựng.

(4) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng số 01/2014/HĐHTĐT-HQĐD ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn 10 năm, lãi suất cố định là 12%/năm, hiện tại dự án đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng trong năm 2024.

(5) -Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 với công ty CP DTXD Phát Triển Nhà Bảo Linh.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024 với công ty CP DTXD Phát Triển Nhà Bảo Linh.

5.6 Nợ xấu

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
Các khoản tạm ứng	2.311.841.408	-	2.311.841.408	-
Các khoản cho mượn	8.790.975.192	-	8.790.975.192	-
Các khoản phải thu khác	509.944.310	-	509.944.310	-
Các khoản trả trước người bán	25.272.662.995	-	25.272.662.995	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	708.119.993	-	708.119.993	-
	37.593.543.898	**-**	**37.593.543.898**	**-**

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyễn Thiên Vũ – thu tiền từ lô dự án HQC Plaza	621.983.192	(621.983.192)	621.983.192	(621.983.192)
Tiền thiếu từ các sàn giao dịch đã ngừng hoạt động	86.136.801	(86.136.801)	86.136.801	(86.136.801)
	708.119.993	**(708.119.993)**	**708.119.993**	**(708.119.993)**

5.8 Hàng tồn kho

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	437.108.361.956	-	418.949.981.320	-
Hàng hoá bất động sản	171.860.701.376	-	171.860.701.376	-
	608.969.063.332	**-**	**590.810.682.696**	**-**

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 như sau:

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án CC A6-A7	-	-	-	-
Dự án HQC Nha Trang	-	-	1.265.665.791	-
Dự án TTTM &CC cao tầng Hóc Môn	38.987.580.394	-	40.613.653.546	-
Bình Trưng Đông	48.639.243.771	-	48.639.243.771	-
Chung cư Hoàng Quân Plaza	144.930.308.977	-	144.236.595.067	-
Ban QLGD – ĐBSCL (ĐH Quốc Tế Cần Thơ)	2.710.027.186	-	2.710.027.186	-
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	13.150.313.973	-	13.150.313.973	-
Dự án Phú Thuận	2.673.454.545	-	2.673.454.545	-
Dự án HQC Tân Hương	33.548.151.346	-	23.550.687.211	-
Khu dân cư P7. Quận 8, Saigon Res	2.387.272.727	-	2.387.272.727	-
KNở P. Phú Lợi, Q.7 - Hai Thành	1.694.105.407	-	1.694.105.407	-
Dự án khu đô thị Bình Minh - Vĩnh Long	10.113.472.747	-	4.486.140.895	-
Thạnh Mỹ Lợi Quận 2 - Hiệp Lực (Cheery 1)	8.164.663.174	-	7.063.859.745	-
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 Đình A	8.085.503.943	-	8.085.503.943	-
Dự án Gia Hòa	7.349.021.550	-	7.349.021.550	-
Dự án Bình Tân	2.593.342.000	-	2.593.342.000	-
Dự án Bà Rịa - Vũng Tàu (SD ở CN VT)	2.447.562.852	-	2.447.562.852	-
Khu dân cư Tuyết Anh Bình Mỹ	1.211.111.111	-	1.211.111.111	-
KDC P.Bình Trưng Đông Quận 2	1.136.727.273	-	1.136.727.273	-
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	-	1.135.278.083	-
Biệt thự Vũng Tàu	859.614.334	-	859.614.334	-
Khu Dân cư Dương Đình Hội	796.745.455	-	796.745.455	-
An Phú Tây - H.Bình Chánh	431.646.089	-	431.646.089	-
Dự án Tam Bình	265.469.283	-	265.469.283	-
Dự án TTCT-HC Trà Vinh	119.774.818	-	119.774.818	-
Dự án Long An	101.306.350	-	101.306.350	-
Nhà ở xã hội Bình Thuận	100.000.000	-	100.000.000	-
Dự án Hiệp Thành . Q12	76.679.236	-	76.679.236	-
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	-	48.592.000	-
Dự án NOXH Trà Vinh	50.094.090.418	-	47.156.056.876	-
Tòa nhà Hóc Môn	943.599.528	-	250.826.817	-
Dự án đất nền BTĐ	6.478.238.384	-	6.478.238.384	-
Hàng hoá bất động sản				
Khu dân cư Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức – Thành Phố Xanh	3.948.000.000	-	3.948.000.000	-
Khu nhà ở Phường Phú Lợi, Quận 7 – Hai Thành	3.019.302.192	-	3.019.302.192	-
Khu đô thị mới Bình Minh – Mêkông	55.017.050.771	-	55.017.050.771	-
Công trình thi công KDC Bình Minh	91.609.589.232	-	91.609.589.232	-
KDC Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức – Mêkông	6.763.241.386	-	6.763.241.386	-
Hàng hoá bất động sản khác	11.503.517.795	-	11.503.517.795	-
Tổng cộng hàng tồn kho	**608.969.063.332**	**-**	**590.810.682.696**	**-**

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Hoa hồng dự án	135.321.892	135.321.892
Công cụ, dụng cụ	573.125.060	18.565.331
Chi phí khác	36.474.560	36.474.560
	744.921.512	**190.361.783**

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Công cụ, dụng cụ	134.668.426	193.312.206
	134.668.426	**193.312.206**

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
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2024	3.370.551.063	16.450.666.958	1.528.918.216	21.350.136.237
Tăng trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2024	**3.370.551.063**	**16.450.666.958**	**1.528.918.216**	**21.350.136.237**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2024	1.727.407.326	15.998.414.847	1.454.047.788	19.179.869.961
Khấu hao trong năm	42.131.886	80.013.075	11.955.408	134.100.369
Tại ngày 31/03/2024	**176.9539.212**	**16.078.427.922**	**1.466.003.196**	**19.313.970.330**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	1.643.143.737	452.252.111	74.870.428	2.170.266.276
Tại ngày 31/03/2024	**1.601.011.851**	**372.239.036**	**629.15.020**	**2.036.165.907**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 15.810.757.783 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 15.810.757.783 VND).

5.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2024	1.468.463.000
Tăng trong năm	-
Tại ngày 31/03/2024	**1.468.463.000**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2024	1.049.482.725
Khấu hao trong năm	32.448.999

	Phần mềm kế toán
	VND
Tại ngày 31/03/2024	**1.081.931.724**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2024	418.980.275
Tại ngày 31/03/2024	**386.531.276**

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2024	Phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/03/2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	-	-	160.260.067
Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng 286-288 Huỳnh Văn Bánh	851.851.852	-	-	851.851.852
	1.012.111.919	**-**	**-**	**1.012.111.919**

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

	31/03/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**1.000.000.000.000**	**-**		**-**	**-**	
Công ty CP Đầu Tư Thành Phố Vàng (1)	1.000.000.000.000	-		-	-	
Đầu tư vào công ty liên kết	**2.368.000.000.000**	**-**		**2.368.000.000.000**	**-**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (2)	2.320.000.000.000	-	(*)	2.320.000.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (3)	48.000.000.000	-	(*)	48.000.000.000	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**3.188.880.000**	**(2.108.880.000)**		**3.188.880.000**	**(2.108.880.000)**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (4)	2.108.880.000	(2.108.880.000)	(*)	2.108.880.000	(2.108.880.000)	(*)

	31/03/2024			01/01/2024		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam (5)	1.080.000.000	-	(*)	1.080.000.000	-	(*)
Tổng cộng	**3.371.188.880.000**	**(2.108.880.000)**		**2.371.188.880.000**	**(2.108.880.000)**	

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Các khoản đầu tư vào công ty con:

(1) Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư Thành Phố Vàng với giá trị 1.000.000.000.000, tương đương 98,04% vốn điều lệ.

Các khoản đầu tư vào công ty liên quan:

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

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

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

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:

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Tại ngày cuối năm	**(2.108.880.000)**	**(2.108.880.000)**

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Tại ngày đầu năm	1.606.771.579	1.606.771.579
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	-
Tại ngày cuối năm	**1.606.771.579**	**1.606.771.579**

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	88.217.370.560	88.217.370.560	102.407.538.975	102.407.538.975
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Tây Ninh	14.298.737.000	14.298.737.000	14.298.737.000	14.298.737.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	8.716.239.124	8.716.239.124	6.586.239.124	6.586.239.124
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận	4.107.961.750	4.107.961.750	4.107.961.750	4.107.961.750
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	1.975.333.087	1.975.333.087	2.019.508.641	2.019.508.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	1.065.679.897	1.065.679.897	1.065.679.897	1.065.679.897
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc tại Cần Thơ	686.640.000	686.640.000	686.640.000	686.640.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Gia Bảo	-	-	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá quốc tế Đông Dương	-	-	31.500.000	31.500.000
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	98.345.103.754	98.345.103.754	93.531.475.735	93.531.475.735
	217.413.065.172	**217.413.065.172**	**224.785.281.122**	**224.785.281.122**

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (*)	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	3.419.362.003	3.419.362.003
Bà Trương Nguyễn Song Vân	774.900.000	774.900.000
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Quốc Dân (AMC)	5.009.620.926	5.009.620.926
Bà Đặng Thị Phương Dung	16.009.906.113	16.009.906.113
Các khách hàng khác	367.783.061.535	381.253.724.434
	665.323.186.495	**678.793.849.394**

(*) 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

	01/01/2024		Số phát sinh trong năm		31/03/2024	
	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	69.199.794.420	-	-	(433.134.423)	68.766.659.997	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.336.701.268	-	54.2877.422	(68.969.367.739)	2.910.210.951	-
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	9.858.672.000	-	3.281.293.530	(13.005.185.322)	134.780.208	-
Các loại thuế khác	2.461.055.564	-	-	-	2.461.055.564	-
Các khoản phải nộp khác	65.874.392.066	-		(3.914.239.398)	61.960.152.668	-
	218.730.615.318	**(1.724.645.356)**	**3.824.170.952**	**(86.321.926.882)**	**136.232.859.388**	**(1.724.645.356)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước là 134.508.214.032VND. 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, Uỷ ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận cho Công ty được cấn 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 cấn trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m^2 đất tại dự án để UBND Quận 8 bố trí tái định cư với số tiền khoảng 30.000.000.000 VND. Ngoài ra, Công ty còn được Quỹ phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh phân chia, hoàn lại số vốn đầu tư và phân chia doanh thu từ hoạt động đầu tư hợp tác thực hiện dự án 35 Hồ Học Lãm, quận Bình Tân ngày sau khi dự án hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng.

Đề nghị của Công ty nhận được sự đồng thuận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang xem xét các quy định pháp luật đối với doanh nghiệp làm nhà ở xã hội để giải quyết hoàn trả lại tiền, cấn trừ nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước cho phép Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hoá đơn trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

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

	Quý 1/2024 VND	**Quý 1/2023** VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.714.387.109	1.377.862.054
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	533.954.636
Thu nhập chịu thuế	**2.714.387.109**	**1.911.816.691**
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**542.877.422**	**363.534.509**
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**542.877.422**	**363.534.509**

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	479.110.172.511	478.904.747.847
Chi phí lãi vay	108.531.728.880	108.531.728.880
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	596.580.907.759	**596.375.483.095**

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông - tiền mượn	158.631.108.657	149.272.641.407
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	31.281.142
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ tiền mượn	57.343.789.192	57.343.789.192
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân – tiền mượn	53.632.606.547	53.632.606.547
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận – tiền mượn	-	-
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	267.993.781.583	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh – tiền mượn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương – tiền mượn	9.378.950.447	9.378.950.447
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
– tiền mượn	6.687.091.815	6.687.091.815
– chi hộ	12.022.000	12.022.000
Ông Trương Anh Tuấn – lãi tiền mượn	5.101.369.863	5.101.369.863
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh nhà Bình Thuận – tiền mượn	4.394.870.826	4.394.870.826
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh – tiền mượn	2.971.690.383	2.971.690.383

Phải trả các bên liên quan *(tiếp theo)*	**31/03/2024** VND	**01/01/2024** VND
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia – tiền mượn	2.586.939.748	2.586.939.748
Bà Trương Nguyễn Song Vân – tiền mượn	1.089.960.000	1.041.500.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land – tiền mượn	521.000.000	521.000.000
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	728.463.688
Ông Nguyễn Long Triều – tiền mượn	10.000.000	10.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát – hợp tác kinh doanh	212.256.241.875	242.256.241.875
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô – hợp tác kinh doanh	19.200.000.000	10.000.000.000
Phí bảo trì chung cư phải trả	27.048.513.557	27.866.513.996
Kinh phí công đoàn	1.021.409.060	1.008.034.080
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	7.723.274.623
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	64.017.717.193	39.319.466.809
	1.103.426.897.820	**830.655.838.685**

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

	31/03/2024 VND	**01/01/2024** VND
Phải trả bên liên quan – tiền mượn		
Ông Trương Anh Tuấn	279.957.766.470	284.660.636.333
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	30.783.763.234	31.634.759.418
Phải cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000
	310.786.529.704	**316.340.395.751**

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

	31/03/2024		**01/01/2024**	
	Giá trị VND	**Số có khả năng trả nợ** VND	**Giá trị** VND	**Số có khả năng trả nợ** VND
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	45.506.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978
Vay ngân hàng				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Thành Đô	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay cá nhân				
Ông Vũ Trọng Đắc	-	-	12.381.380.000	12.381.380.000
Vay dài hạn đến hạn trả	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
	49.156.642.978	**49.156.642.978**	**61.538.022.978**	**61.538.022.978**

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

	31/03/2024	Số tiền vay phát sinh trong năm	01/01/2024
	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan			
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	45.506.642.978	-	45.506.642.978
Vay ngân hàng			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Thành Đô (2)	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Vay cá nhân			
Ông Vũ Trọng Đắc (3)	-	-	12.381.380.000
Nợ dài hạn đến hạn trả			
Vay cá nhân			
Bà Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	-	650.000.000
	49.156.642.978	**-**	**61.538.022.978**

Thông tin chi tiết khoản vay như sau:

(1) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HDVMT-TD-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 và phụ lục số 01/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 PT Nông thôn-CN Thành Đô (Agribank Thành Đô) theo HĐ: 6223-LAV-202300328 ngày 31/10/2023.

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

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

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

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

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

5.20.2 Vay dài hạn

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng				
Ngân hàng HDbank- CN Đông Sài Gòn (1)	315.700.000.000	315.700.000.000	-	-
	315.700.000.000	**315.700.000.000**	**-**	**-**

Khoản vay tại ngân hàng HDbank-CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng sau:
(1)HĐ số: 983/24/MN/HĐTD ngày 25/01/2024:
Khoản vay: 130.000.000.000 đồng ,
Mục đích vay: thanh toán hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 với công ty CP DTXD Phát Triển Nhà Bảo Linh,
Thời hạn vay: 24 tháng
Lãi suất: 11%/ năm.
(2) HĐ số: 5143/24MN/HĐTD ngày 06/02/2024:
Khoản vay: 155.000.000.000 đồng,
Mục đích vay: thanh toán hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024 với công ty CP DTXD Phát Triển Nhà Bảo Linh,
Thời hạn vay: 24 tháng
Lãi suất vay: 12%/năm
(3) HĐ số: 7080/24MN/HĐTD ngày 05/03/2024:
Khoản vay: 30.700.000.000 đồng,
Mục đích vay: thanh toán hợp đồng thi công xây dựng sô: 05/2017/HĐXD/HQ-BL và HĐ số: 26/2022/HĐXD/HQ-BL với công ty CP DTXD Phát Triển Nhà Bảo Linh,
Thời hạn vay: 48 tháng
Lãi suất vay: 11%/năm

5.20.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	2.805.178.086	2.748.753.406
Trích từ lợi nhuận	-	56.424.680
Tại ngày cuối năm	**2.805.178.086**	**2.805.178.086**

5.22 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2023	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)	-
Số dư 31/12/2023	**4.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.545.415.532**	**54.154.722.713**	**4.364.489.136.353**
Số dư 01/01/2024	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.545.415.532	54.154.722.713	4.364.489.136.353
Vốn góp của đối tượng khác	1.000.000.000.000					1.000.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	2.171.509.687	2.171.509.687
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2024	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.545.415.532**	**56.326.232.400**	**5.366.660.646.040**

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2024			01/01/2024		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Văn Nha	15.001.600	150.016.000.000	2,60%	17.455.200	174.552.000.000	3,66%
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	6	60.000	0,00%	6	60.000	0,00%
Cổ đông khác	559.144.794	5.615.983.940.000	97,40%	459.144.794	4.591.447.940.000	96,34%
	576.600.000	**5.766.000.000.000**	**100%**	**476.600.000**	**4.766.000.000.000**	**100%**

5.22.3 Cổ phiếu

	31/03/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	576.600.000	476.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	576.600.000	476.600.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*576.600.000*	*476.600.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	(726)
- *Cổ phiếu phổ thông*	*(726)*	*(726)*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	576.599.274	476.599.274
- *Cổ phiếu phổ thông*	*576.599.274*	*476.599.274*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	37.868.248.674	39.803.889.637
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	187.296.811	278.663.770
	38.055.545.485	**40.082.553.407**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(24.664.839.814)	(870.962.531)
	(24.664.839.814)	**(870.962.531)**
Doanh thu thuần	**13.390.705.671**	**39.211.590.876**

Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	9.240.636.883	31.762.692.453
	9.240.636.883	**31.762.692.453**

6.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	326.213.762	242.028.153
Lãi bán hàng trả chậm	375.322.829	479.636.220
	701.536.591	**721.664.373**

6.3 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND

Chi phí lãi vay	88.060.960	425.103.162
Chi phí tài chính khác	66.615.665	33.603.705
	154.676.625	**458.706.867**

6.4 Chi phí bán hàng

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	298.892.461	363.903.825
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	199.368.418	-
Chi phí bán hàng khác	206.568.411	2.279.823.669
	704.829.290	**2.643.727.494**

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.898.472.366	1.693.475.876
Chi phí dụng cụ đồ dùng	63.097.988	84.531.922
Chi phí khấu hao TSCĐ	166.549.368	166.549.374
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.480.498.331	2.448.505.838
	4.608.618.053	**4.393.063.010**

6.6 Thu nhập khác

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Các khoản thu nhập khác	3.436.247.012	1.113.822.613
	3.436.247.012	**1.113.822.613**

6.7 Chi phí khác

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Chi phí khác	105.341.314	411.025.984
	105.341.314	**411.025.984**

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Quý 1/2024	Quý 1/2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	2.171.509.687	1.014.327.545
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty		-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	2.171.509.687	1.014.327.545
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	576.599.274	476.599.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	**4**	**2**

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	315.700.000.000	48.506.642.978
	315.700.000.000	**48.506.642.978**

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	12.381.380.000	-
	12.381.380.000	**-**

8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm

soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

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

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

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	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	20.551.000.000	19.000.000.000
Trả tiền mượn	20.152.500.000	21.598.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Mượn tiền	-	-
Trả tiền mượn	-	-
Thuê văn phòng	-	-
Trả tiền thuê văn phòng	850.996.184	450.000.000
Bà Trương Nguyễn Song Vân		
Mượn tiền	48.460.000	-

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.15, 5.16 và 5.19.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng	Chức danh	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	195.366.698	190.744.697
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000

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	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Chi phí thi công	25.076.218.741	-
Thu tiền từ bán BĐS	1.147.930.347	2.866.989.136
Cho mượn tiền	33.000.000	350.000.000
Mượn tiền	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	28.498.300.000	42.585.042
Thu lại tiền cho mượn	8.612.480.894	263.225.295
Chi phí thi công	-	-
Thuê xe	-	20.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Cho mượn tiền	-	-
Thu lại tiền cho mượn	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Mượn tiền	-	31.281.142
Trả tiền mượn	-	-
Cho mượn tiền	21.200.000	-
Thu lại tiền cho mượn	538.209.214	325.000.000
Chi trr tiền thi công	19.118.777.644	-
Chi tiền hợp tác đầu tư	364.000.000.000	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân		
Mượn tiền	275.625.781.583	-
Cho mượn tiền	11.708.937.711	11.708.937.711
Trả tiền mượn	7.632.000.000	-
Thu lại tiền cho mượn	2.684.699.887	2.684.699.887
Lãi cho vay	239.342.466	236.712.329
Chi phí môi giới	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Phải trả khác – chi hộ	9.382.179.250	-
Mượn tiền	-	405.924.738
Trả tiền mượn	23.712.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Mượn tiền	-	100.000.000
Lãi cho vay	70.306.849	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận		
Nhận tiền môi giới	5.186.877.963	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	-	134.859.000
Trả tiền mượn	-	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		

Cho mượn tiền	4.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc – Chi nhánh Cần Thơ		
Chi phí thi công	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Mượn tiền	-	350.000.000
Trả tiền mượn	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	3.000.000	3.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng		
Cho mượn tiền	-	30.000.000
Tru tiền cho mượn	-	-
Mua cổ phần	600.000.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land		
Trả tiền mượn	-	100.000.000
Mượn tiền	-	20.000.000
Chi phí môi giới	81.429.076	94.308.896
Công ty liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Victoria Land		
Chi phí môi giới	-	-
Nhận hoàn trả phí môi giới	-	-
Thanh toán phí môi giới	-	-
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á		
Mượn tiền	-	500.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh		
Chi phí thi công	-	-
Cho mượn tiền	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Cho mượn tiền	538.209.679	-
Thu lại tiền cho mượn	-	-
Trả tiền mượn	-	53.166.212
Chi phí thi công	-	-
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Cho mượn tiền	-	4.990.000
Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service		
Phí vận hành chung cư	-	-
Chi phí thi công	-	-
Chi trả tiền môi giới	44.175.554	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon		
Cho mượn tiền	-	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	-
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hoàng Quân Land		
Cho mượn tiền	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam		
Cho mượn tiền	-	-

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.

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG Người lập	**NGUYỄN THANH PHONG** Tổng Giám đốc TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,413,757,947	(7,260,000)	49,184,753,069	4,359,387,509,124
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	5,158,051,909	5,158,051,909
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						(56,424,680)	(56,424,680)
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-		131,657,585	-	(131,657,585)	-
Số dư cuối năm trước	**4,766,000,000,000**	**(462,203,741,892)**	**-**	**6,545,415,532**	**(7,260,000)**	**54,154,722,713**	**4,364,489,136,353**
Số dư đầu năm nay	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,545,415,532	(7,260,000)	54,154,722,713	4,364,489,136,353
Phân phối lợi nhuận	-		-		-	-	-
Tăng vốn từ hoán đổi cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	1,000,000,000,000	-	-	-	-	-	1,000,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	2,171,509,687	2,171,509,687
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-		-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-		-	-	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	-				-
Trích lập các quỹ trong năm	-	-			-		-
Số dư cuối kỳ này	**5,766,000,000,000**	**(462,203,741,892)**	**-**	**6,545,415,532**	**(7,260,000)**	**56,326,232,400**	**5,366,660,646,040**

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Nguyễn Hồng Phượng
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P - QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thanh Phong
Tổng Giám đốc

Công ty CP Tư vấn – Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 102/2024/CV-HQC	----------
V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước	*TP.HCM, ngày 26 tháng 04 năm 2024*

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

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

Tại Báo cáo tài chính quý 1 năm 2024 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế quý 1 năm 2024 là 2.171.509.687 đồng, lợi nhuận sau thuế quý 1 năm 2023 là 1.014.327.545 đồng, Như vậy, lợi nhuận quý 1 năm 2024 tăng 114% so với quý 1 năm 2023.

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp quý 1 năm 2024 tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong kỳ công ty đã bán được hàng hóa tại các dự án của công ty, bên cạnh đó công ty cũng đã kiểm soát được chi phí bán hàng giảm so với cùng ký năm trước.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:	**Tổng Giám Đốc**
- *Như trên;*	
- *VP HĐQT;*	
- *Lưu VT,*	**NGUYỄN THANH PHONG**