

Số: 93/2025/CV-HQC  
No.: 93/2025/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025  
Ho Chi Minh City, 29<sup>th</sup> April, 2025

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:

Ngày 29/4/2025, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2025.

On April 29<sup>th</sup>, 2025, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Audited Consolidated Financial Statement Quarter 1 of 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/4/2025 tại đường dẫn <http://hoangquan.com.vn/> This information was published on the company's website on April 29<sup>th</sup>, 2025, as in the link [http://hoangquan.com.vn.](http://hoangquan.com.vn/)

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2025/  
The Consolidated Financial Statement of  
Quarter I of 2025.

Đại diện tổ chức/ Organization representative

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



LS. Đoàn Văn Chính

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

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

**MST: 0302087938**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 1 NĂM 2025**

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                               | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                |            |             |                          |                          |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                       | <b>100</b> |             | <b>6.483.919.765.851</b> | <b>6.675.961.961.080</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>     | <b>110</b> | 5.1         | <b>31.431.981.535</b>    | <b>42.062.167.302</b>    |
| Tiền                                          | 111        |             | 31.431.981.535           | 42.062.167.302           |
| Các khoản tương đương tiền                    | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>              | <b>120</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| Chứng khoán kinh doanh                        | 121        |             | -                        | -                        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh      | 122        |             | -                        | -                        |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn               | 123        |             | -                        | -                        |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>            | <b>130</b> |             | <b>5.021.754.759.772</b> | <b>5.236.577.964.799</b> |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng              | 131        | 5.2         | 1.409.483.281.245        | 1.463.073.170.861        |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn              | 132        | 5.3         | 1.903.295.582.489        | 2.034.129.271.275        |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn                      | 133        |             | -                        | -                        |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây d | 134        |             | -                        | -                        |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                  | 135        | 5.4.1       | 102.652.754.808          | 116.734.284.161          |
| Phải thu ngắn hạn khác                        | 136        | 5.5.1       | 1.650.490.029.608        | 1.666.460.529.577        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi            | 137        | 5.6         | (45.372.880.725)         | (45.673.403.422)         |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                       | 139        | 5.7         | 1.205.992.347            | 1.854.112.347            |
| <b>Hàng tồn kho</b>                           | <b>140</b> | 5.8         | <b>1.377.238.619.899</b> | <b>1.347.463.210.302</b> |
| Hàng tồn kho                                  | 141        |             | 1.377.238.619.899        | 1.347.463.210.302        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                  | <b>150</b> |             | <b>53.494.404.645</b>    | <b>49.858.618.677</b>    |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                    | 151        | 5.9.1       | 630.000.000              | -                        |
| Thuế GTGT được khấu trừ                       | 152        |             | 52.864.404.645           | 48.133.973.321           |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước           | 153        | 5.16        | -                        | 1.724.645.356            |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ    | 154        |             | -                        | -                        |
| Tài sản ngắn hạn khác                         | 155        |             | -                        | -                        |

30.03.2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                              | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND         |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                               |            |             |                          |                           |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>3.436.696.376.941</b> | <b>3.426.004.573.043</b>  |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>1.084.258.360.360</b> | <b>1.073.454.949.401</b>  |
| Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                         |
| Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                         |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                         |
| Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                         |
| Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        | 5.4.2       | 11.630.139.401           | 11.597.139.401            |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 5.5.2       | 1.072.628.220.959        | 1.061.857.810.000         |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                         |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>1.833.481.894</b>     | <b>1.939.109.680</b>      |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 5.10        | 1.576.746.614            | 1.649.925.401             |
| Nguyên giá                                   | 222        |             | 17.964.836.237           | 17.964.836.237            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (16.388.089.623)         | (16.314.910.836)          |
| 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        | 256.735.280              | 289.184.279               |
| Nguyên giá                                   | 228        |             | 1.468.463.000            | 1.468.463.000             |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (1.211.727.720)          | (1.179.278.721)           |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                  |
| Nguyên giá                                   | 231        |             | -                        | -                         |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |             | -                        | -                         |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b> |             | <b>1.551.551.919</b>     | <b>1.551.551.919</b>      |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                         |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | 5.12        | 1.551.551.919            | 1.551.551.919             |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> | 5.13        | <b>2.346.496.520.158</b> | <b>2.346.363.621.339</b>  |
| Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                         |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | 2.345.416.520.158        | 2.345.283.621.339         |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 3.188.880.000            | 3.188.880.000             |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (2.108.880.000)          | (2.108.880.000)           |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                         |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>2.556.462.610</b>     | <b>2.695.340.704</b>      |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 5.9.2       | 2.330.159.065            | 2.469.037.159             |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | 226.303.545              | 226.303.545               |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                         |
| Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                         |
| Lợi thế thương mại                           | 269        |             | -                        | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>9.920.616.142.792</b> | <b>10.101.966.534.123</b> |

182  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                               | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                              |            |             |                          |                          |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                            | <b>300</b> |             | <b>4.521.805.225.975</b> | <b>4.708.316.479.555</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                            | <b>310</b> |             | <b>3.015.548.395.349</b> | <b>3.206.261.743.364</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                   | 311        | 5.14.1      | 176.200.335.347          | 178.248.426.730          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn             | 312        | 5.15        | 736.434.647.211          | 763.223.896.344          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước           | 313        | 5.16        | 77.095.569.279           | 141.248.252.415          |
| Phải trả người lao động                       | 314        |             | 5.449.378.127            | 6.003.189.237            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                     | 315        | 5.17        | 453.361.302.740          | 521.040.233.432          |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn                      | 316        |             | -                        | -                        |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây d | 317        |             | -                        | -                        |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn             | 318        |             | -                        | -                        |
| Phải trả ngắn hạn khác                        | 319        | 5.18.1      | 964.867.705.888          | 979.552.129.309          |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn             | 320        | 5.19.1      | 599.318.804.515          | 614.124.963.655          |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                    | 321        |             | -                        | -                        |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi                   | 322        |             | 2.820.652.242            | 2.820.652.242            |
| Quỹ bình ổn giá                               | 323        |             | -                        | -                        |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ    | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>Nợ dài hạn</b>                             | <b>330</b> |             | <b>1.506.256.830.626</b> | <b>1.502.054.736.191</b> |
| Phải trả người bán dài hạn                    | 331        |             | -                        | -                        |
| Người mua trả tiền trước dài hạn              | 332        |             | -                        | -                        |
| Chi phí phải trả dài hạn                      | 333        |             | -                        | -                        |
| Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh             | 334        |             | -                        | -                        |
| Phải trả nội bộ dài hạn                       | 335        |             | -                        | -                        |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn              | 336        |             | 107.779.284.884          | 107.779.284.884          |
| Phải trả dài hạn khác                         | 337        | 5.18.2      | 262.085.015.461          | 264.185.015.461          |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn              | 338        | 5.19.2      | 1.136.392.530.281        | 1.130.090.435.846        |
| 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 công nghệ             | 343        |             | -                        | -                        |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                        | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND         |
|----------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  | <b>400</b> |             | <b>5.398.810.916.817</b> | <b>5.393.650.054.568</b>  |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                  | <b>410</b> | 5.20        | <b>5.398.810.916.817</b> | <b>5.393.650.054.568</b>  |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu              | 411        |             | 5.766.000.000.000        | 5.766.000.000.000         |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a       |             | 5.766.000.000.000        | 5.766.000.000.000         |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | 411b       |             | -                        | -                         |
| Thặng dư vốn cổ phần                   | 412        |             | (462.203.741.892)        | (462.203.741.892)         |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu       | 413        |             | -                        | -                         |
| Vốn khác của chủ sở hữu                | 414        |             | -                        | -                         |
| Cổ phiếu quỹ                           | 415        |             | (7.260.000)              | (7.260.000)               |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản        | 416        |             | -                        | -                         |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái             | 417        |             | -                        | -                         |
| Quỹ đầu tư phát triển                  | 418        |             | 6.581.521.895            | 6.581.521.895             |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp        | 419        |             | -                        | -                         |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu          | 420        |             | -                        | -                         |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối      | 421        |             | 68.361.235.033           | 63.204.785.459            |
| LNST chưa phân phối năm trước          | 421a       |             | 63.204.785.459           | 29.456.963.025            |
| LNST chưa phân phối năm nay            | 421b       |             | 5.156.449.574            | 33.747.822.434            |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB                  | 422        |             | -                        | -                         |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát        | 429        |             | 20.079.161.781           | 20.074.749.106            |
| <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>      | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                  |
| Nguồn kinh phí                         | 432        |             | -                        | -                         |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ      | 433        |             | -                        | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             | <b>440</b> |             | <b>9.920.616.142.792</b> | <b>10.101.966.534.123</b> |

NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG  
Kế toán trưởng

NGUYỄN THANH PHONG  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Quý 1 năm 2025

|                                                 | Mã số     | Thuyết minh | QUÝ 1                 |                       | LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI   |                              |
|-------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                 |           |             | Quý 1/2025            | Quý 1/2024            | Từ 01/01/2025 Đến 31/03/2025 | Từ 01/01/2024 Đến 31/03/2024 |
|                                                 |           |             | VND                   | VND                   | VND                          | VND                          |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01        |             | 72.847.374.989        | 38.055.545.485        | 72.847.374.989               | 38.055.545.485               |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02        |             | 23.917.246.554        | 24.664.839.814        | 23.917.246.554               | 24.664.839.814               |
| <b>Doanh thu thuần</b>                          | <b>10</b> | 6.1         | <b>48.930.128.435</b> | <b>13.390.705.671</b> | <b>48.930.128.435</b>        | <b>13.390.705.671</b>        |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                         | <b>11</b> | 6.2         | <b>25.968.760.507</b> | <b>9.240.636.883</b>  | <b>25.968.760.507</b>        | <b>9.240.636.883</b>         |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                            | <b>20</b> |             | <b>22.961.367.928</b> | <b>4.150.068.788</b>  | <b>22.961.367.928</b>        | <b>4.150.068.788</b>         |
| Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21        | 6.3         | 22.091.203.031        | 14.909.627.237        | 22.091.203.031               | 14.909.627.237               |
| Chi phí tài chính                               | 22        | 6.4         | 18.372.894.433        | 11.205.839.460        | 18.372.894.433               | 11.205.839.460               |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>                | 23        |             | 18.372.894.433        | 11.139.223.795        | 18.372.894.433               | 11.139.223.795               |
| Lãi trong công ty liên doanh, liên kết          | 24        |             | 132.898.819           | 116.186.805           | 132.898.819                  | 116.186.805                  |
| Chi phí bán hàng                                | 25        | 6.5         | 677.596.221           | 704.829.290           | 677.596.221                  | 704.829.290                  |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26        | 6.6         | 21.010.316.153        | 4.693.269.464         | 21.010.316.153               | 4.693.269.464                |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>30</b> |             | <b>5.124.662.971</b>  | <b>2.571.944.616</b>  | <b>5.124.662.971</b>         | <b>2.571.944.616</b>         |
| Thu nhập khác                                   | 31        | 6.7         | 3.744.090.138         | 3.449.698.901         | 3.744.090.138                | 3.449.698.901                |
| Chi phí khác                                    | 32        | 6.8         | 2.450.900.002         | 107.238.463           | 2.450.900.002                | 107.238.463                  |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                           | <b>40</b> |             | <b>1.293.190.136</b>  | <b>3.342.460.438</b>  | <b>1.293.190.136</b>         | <b>3.342.460.438</b>         |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>50</b> |             | <b>6.417.853.107</b>  | <b>5.914.405.054</b>  | <b>6.417.853.107</b>         | <b>5.914.405.054</b>         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 51        |             | 1.256.990.858         | 660.552.492           | 1.256.990.858                | 660.552.492                  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại     | 52        |             | -                     | -                     | -                            | -                            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>60</b> |             | <b>5.160.862.249</b>  | <b>5.253.852.562</b>  | <b>5.160.862.249</b>         | <b>5.253.852.562</b>         |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ               | 61        |             | 5.156.449.574         | 5.244.660.344         | 5.156.449.574                | 5.244.660.344                |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát  | 62        |             | 4.412.675             | 9.192.218             | 4.412.675                    | 9.192.218                    |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                        | 70        | 6.9         | 9                     | 9                     | 9                            | 9                            |

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG  
 Kế toán trưởng

NGUYỄN THANH PHONG  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025

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

Quý 1 năm 2025

|                                                         | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2025<br>Đến 31/03/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>Đến 31/03/2024<br>VND |
|---------------------------------------------------------|-----------|-------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>          |           |             |                                        |                                        |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                             | <b>01</b> |             | <b>6.417.853.107</b>                   | <b>5.914.405.054</b>                   |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                         |           |             |                                        |                                        |
| Khấu hao tài sản cố định                                | 02        |             | 105.627.786                            | 166.549.368                            |
| Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)                         | 03        |             | (300.522.697)                          |                                        |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại     | 04        |             | -                                      |                                        |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                            | 05        |             | (132.898.819)                          | (14.324.277.451)                       |
| Chi phí lãi vay                                         | 06        |             | 18.372.894.433                         | 11.139.223.795                         |
| <b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>   | <b>08</b> |             | <b>24.462.953.810</b>                  | <b>2.895.900.766</b>                   |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                          | 09        |             | 187.266.001.444                        | (1.027.498.307.659)                    |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                | 10        |             | (29.775.409.597)                       | (19.149.800.814)                       |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả                         | 11        |             | (166.138.845.871)                      | 234.222.085.826                        |
| (Tăng)/ giảm chi phí trả trước                          | 12        |             | (491.121.906)                          | (464.915.949)                          |
| (Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh                     | 13        |             | -                                      |                                        |
| Tiền lãi vay đã trả                                     | 14        |             | (30.113.253.674)                       | (11.321.043.795)                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                       | 15        | 5.16        | (1.384.974.621)                        | (68.969.367.739)                       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                   | 16        |             | -                                      |                                        |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                   | 17        |             | -                                      |                                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>    | <b>20</b> |             | <b>(16.174.650.415)</b>                | <b>(890.285.449.364)</b>               |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>              |           |             |                                        |                                        |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác              | 21        |             | -                                      |                                        |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác         | 22        |             | -                                      |                                        |
| Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác        | 23        |             | (7.415.991.340)                        | (5.147.203.477)                        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác    | 24        |             | 21.464.520.693                         |                                        |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 | 25        |             | -                                      | (400.000.000.000)                      |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 26        |             | -                                      | 7.693.418.143                          |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia     | 27        |             | -                                      | 11.710.737.708                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>        | <b>30</b> |             | <b>14.048.529.353</b>                  | <b>(385.743.047.626)</b>               |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>           |           |             |                                        |                                        |
| Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu                 | 31        |             | -                                      | 1.000.000.000.000                      |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu                 | 32        |             | -                                      |                                        |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                    | 33        | 7.1         | 23.347.824.015                         | 315.700.000.000                        |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                 | 34        | 7.2         | (31.851.888.720)                       | (12.381.380.000)                       |
| Tiền chi trả nợ thuê tài chính                          | 35        |             | -                                      |                                        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                 | 36        |             | -                                      |                                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> |             | <b>(8.504.064.705)</b>                 | <b>1.303.318.620.000</b>               |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>                   | <b>50</b> |             | <b>(10.630.185.767)</b>                | <b>27.290.123.010</b>                  |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>                  | <b>60</b> |             | <b>42.062.167.302</b>                  | <b>28.130.342.211</b>                  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        |             | -                                      | -                                      |
| Điều chỉnh ảnh hưởng số dư đầu năm                      |           |             | -                                      | -                                      |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>                 | <b>70</b> | 5.1         | <b>31.431.981.535</b>                  | <b>55.420.465.221</b>                  |

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG  
Kế toán trưởng

NGUYỄN THANH PHONG  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 mẹ”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 37 ngày 15 tháng 04 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty mẹ có mã chứng khoán là HQC được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số: 218/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá: 10.000 VND/ cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 576.600.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 5.766.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty mẹ được đặt tại 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Tập đoàn kinh doanh trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

**1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

**1.5 Cấu trúc của Tập đoàn**

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 như sau:

**Công ty con**

| Tên công ty                             | Địa chỉ trụ sở chính                                                          | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ phần sở hữu |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng | Số 90 Nguyễn Thái Học, Khu phố 4, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh | Kinh doanh bất động sản    | 98,04%        | 98,04%                 | 98,04%            |

**Các công ty liên kết**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

| Tên công ty                                                              | Địa chỉ trụ sở chính                                                               | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ phần sở hữu |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| - Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang | 46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Vĩnh Hòa, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam  | Kinh doanh bất động sản    | 40%           | 40%                    | 40%               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ                       | 27 – 28 Võ Nguyên Giáp, Phường Phú Thử, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản    | 39%           | 39%                    | 39%               |

**Ngoài ra, Công ty mẹ còn có các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:**

| Tên đơn vị                                                                                                                         | Địa chỉ                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân                                                        | 353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                        |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân                                                        | 99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                  |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân                                                        | 55C 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 Học Môn, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân | 15E Ấp Mỹ Hòa 4, Xã Xuân Thới Đông, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                    |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân                                                        | 159A Phan Đăng Lưu, Phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam                      |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân                                                        | C15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, Đường Trường Chinh, Thị trấn Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam |
| - Chi nhánh 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,                                              |

| Tên đơn vị                                                                              | Địa chỉ                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | 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, 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 hợp nhất

Các thông tin tài chính được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025 có thể so sánh được với các thông tin tài chính tương ứng được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cùng kỳ năm trước.

#### 1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 114 người.

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

#### 2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 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 ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### **4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và công ty con là giống nhau.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

#### **Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### **Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

#### **Đầu tư vào các công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Tập đoàn. 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 bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng cân đối kế toán, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của

Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

#### **4.3 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.

#### **4.4 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

#### **4.5 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

#### **4.6 Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### **4.7 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 Tập đoàn 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.

#### **4.8 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.

#### **4.9 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 Tập đoàn 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 kỳ.

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

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

#### **4.10 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

#### **4.11 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 Tập đoàn) 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.

#### **4.12 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 Tập đoàn.

- 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.

#### **4.13 Tiền lương**

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

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

*Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Tập đoàn 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.

#### **4.15 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 mẹ 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".

#### **4.16 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 mẹ 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.

#### **4.17 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

**4.18 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.

**4.19 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:

- + Tập đoàn 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
  - Tập đoàn 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 các Công ty trong Tập đoàn 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.

#### **4.20 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn:

- 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 Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng                                   | Công ty con<br>(từ ngày 06/03/2024)<br>Công ty liên kết |
| 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                        | 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 Đầu tư Nam Quân                                         | 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                               |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân                                            | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria                              | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service                      | 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 Tập đoàn Hoàng Quân                                        | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc                                          | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo                           | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land                                   | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia                             | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân                                 | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát                                 | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh                   | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân                      | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land                     | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Đầu tư Simon Land                                          | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed                                          | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ Phần XNK Rong Đông Nam á                                     | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Simon                                            | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace                            | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phục Sinh                                        | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh                      | Chung thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG                         | 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 TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Công ty / đối tượng

Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh

Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc

Quan hệ

Chung thành viên chủ chốt

Chung thành viên chủ chốt (từ ngày 14/03/2024)

Chung thành viên chủ chốt (từ ngày 01/06/2024)

Thành viên chủ chốt

5.

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1

Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                 | 31/03/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ                | 19.521.877.554    | 10.343.740.553    |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 11.910.103.981    | 31.718.426.749    |
|                                 | 31.431.981.535    | 42.062.167.302    |

5.2

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                                                         | 31/03/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Phải thu bên liên quan – dự án bất động sản                             |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông | 415.277.559.659   | 378.159.003.456   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ                        | 214.949.161.549   | 214.949.161.549   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Simon                                            | 198.476.159.038   | 198.476.159.038   |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân                                 | 95.811.480.000    | 112.401.480.000   |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh                                   | 67.490.000.000    | 82.390.000.000    |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân                                        | 49.971.390        | 28.117.676.959    |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria                              | 16.045.146.061    | 26.370.109.770    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân                                         | 10.243.988.433    | 10.243.988.433    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương               | -                 | 1.150.268.956     |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc                                          | 20.590.593        | 20.590.593        |
| Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân                                            | -                 | 5.282.400.000     |
| Bà Trương Nguyễn Song Văn                                               | -                 | 907.485.918       |
| Phải thu các khách hàng khác                                            | 391.119.224.522   | 404.604.846.189   |
|                                                                         | 1.409.483.281.245 | 1.463.073.170.861 |

5.3

Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                                                         | 31/03/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Trả trước người bán bên liên quan                                       |                   |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo                           | 140.405.741.971   | 145.855.887.317   |
| 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 Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông | 20.362.408.645    | 20.362.408.645    |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc                                          | 23.344.460.260    | 23.706.227.260    |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân                                        | -                 | 5.533.007.600     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân                                         | -                 | 2.881.738.565     |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh                   | 2.535.503.353     | 2.526.503.353     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                                           |                          |                          |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land                     | 1.525.597.652            | 1.525.597.652            |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân                              | 411.383.442              | 1.331.643.442            |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service        | 25.516.177.504           | 1.298.379.185            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất Động Sản CPG           | 644.682.593              | 644.682.593              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương | 14.793.211.418           | 14.793.211.418           |
| <b>Trả trước người bán khác</b>                           |                          |                          |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC                 | 609.956.650              | 609.956.650              |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh     | 59.780.000               | 59.780.000               |
| Các nhà cung cấp khác                                     | 1.672.886.679.001        | 1.812.800.247.595        |
|                                                           | <b>1.903.295.582.489</b> | <b>2.034.129.271.275</b> |

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

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

|                                                                            | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Các bên liên quan</b>                                                   |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (1)                                         | 26.292.595.275         | 26.292.595.275         |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria (2)                             | -                      | 17.872.839.697         |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (3)                          | 17.376.519.842         | 17.197.483.371         |
| Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (5) | 13.983.218.865         | 13.983.218.865         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (6)                                           | 1.902.263.657          | 1.783.869.305          |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân                                               | 1.710.990.000          | 1.710.990.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG                            | 3.191.835.059          | 991.835.059            |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh                         | 14.175.000             | 14.175.000             |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân                                           | 38.488.218             | 38.488.218             |
| Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân                                    | 25.860.000             | 25.860.000             |
| Công ty CP Đầu Tư BĐS Hoàng Quân Land                                      | 1.167.895.312          | -                      |
| Công ty TNHH Đầu tư Simon Land                                             | 7.500.000              | 7.500.000              |
| Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed                                             | 2.570.000              | 2.570.000              |
| Ông Nguyễn Văn Thái                                                        | 526.450.000            | 484.600.000            |
| Ông Nguyễn Thành Văn                                                       | 444.965.000            | 408.265.000            |
| <b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>                                         |                        |                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (4)                                    | 14.230.624.937         | 14.230.624.937         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng & Đô thị Tây Ninh (7)                             | 385.757.537            | 385.757.537            |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh                      | 79.240.000             | 79.240.000             |
| Các tổ chức và cá nhân khác                                                | 21.271.806.106         | 21.224.371.897         |
|                                                                            | <b>102.652.754.808</b> | <b>116.734.284.161</b> |

Thông tin các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

- (1) Cho Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc vay tiền theo hợp đồng số 35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số 01-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.
- (2) Cho Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria vay theo hợp đồng số 48/HĐMT-HQ.VIC.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.
- (3) Cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo vay theo hợp đồng số 03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2023, và phụ lục hợp đồng số: 01 – 03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2024 thời hạn là 12 tháng với lãi suất 0%/năm.
- (4) Cho Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam vay tiền theo hợp đồng số: 26/HĐMT-HQ.VPN.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng, lãi suất là 0%/năm.
- (5) Cho Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang vay tiền theo hợp đồng số: 04/HĐMT-HQ.NT/23 ngày 02/01/2023 và phụ lục hợp đồng số: 01 – 04/HĐMT-HQ.NT.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm.
- (6) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Simon vay tiền theo hợp đồng số: 31/HĐMT-HQ.SIMON.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

- (7) Cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh vay tiền theo hợp đồng số 02/HĐMT-HQ.TN.23 và phụ lục ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng với lãi suất là 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.

**5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn**

|                                                                             | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Các bên liên quan - mượn tiền</b>                                        |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (1) | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân (2)                                 | 1.393.929.401         | 1.393.929.401         |
| <b>Các đối tượng khác</b>                                                   |                       |                       |
|                                                                             | 236.210.000           | 203.210.000           |
|                                                                             | <b>11.630.139.401</b> | <b>11.597.139.401</b> |

- (1) Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông theo hợp đồng số: 10/HĐMT/TN-HQMK.2023 ngày 13/10/2023 và phụ lục 01 ngày 02/01/2024 thời hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2025, lãi suất 12%/năm.

- (2) 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.

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

**5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

|                                                                             | 31/03/2025      |                 | 01/01/2025      |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                             | Giá trị<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND  | Dự phòng<br>VND |
| <b>Phải thu bên liên quan</b>                                               |                 |                 |                 |                 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (1) | 259.019.300.000 | -               | 259.019.300.000 | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (2)               | 200.000.000.000 | -               | 200.000.000.000 | -               |
| 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)               | 84.345.410.450  | -               | 84.345.410.450  | -               |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria – hợp tác đầu tư                 | 35.462.354.032  | -               | 38.059.514.335  | -               |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (5)     |                 |                 |                 |                 |
| – Lãi hợp tác kinh doanh                                                    | 548.975.455.987 | -               | 548.975.455.987 | -               |
| – Lãi tiền vay                                                              | 15.880.370.375  | -               | 15.490.036.410  | -               |
| – Lãi tiền mượn                                                             | 1.463.013.699   | -               | 1.463.013.699   | -               |
| Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng                                         | 255.610.471     | -               | 443.084.553     | -               |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – lãi phải thu                             | 111.330.758     | -               | 111.330.758     | -               |
| Công ty TNHH Đầu tư Simon Land                                              | 143.305.994.010 | -               | -               | -               |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                 |                 |                 |                 |                 |
| Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Hoàng Quân                                    | 123.997.965.970 | -               | -               | -               |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Hướng Dương Xanh                             |                 |                 |                 |                 |
| – Hợp tác kinh doanh (8)                                                    | 25.000.000.000  | -               | 25.000.000.000  | -               |
| Ký cược, ký quỹ                                                             | 1.824.106.000   | -               | 7.824.106.000   | -               |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                  |                          |                        |                          |                        |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Tạm ứng                          | 14.474.452.802           | (3.890.294.729)        | 16.213.163.643           | (3.890.294.729)        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 16.874.665.054           | (509.944.310)          | 290.016.113.742          | (509.944.310)          |
|                                  | <b>1.650.490.029.608</b> | <b>(4.400.239.039)</b> | <b>1.666.460.529.577</b> | <b>(4.400.239.039)</b> |

- (1) Tập đoàn 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. Thời hạn dự án kết thúc vào ngày 31/05/2025.

Là khoản tiền hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1209/2023/HĐHTKD/TPV-HQMK ngày 12/09/2023, thời hạn hợp tác 24 tháng. Mục đích sử dụng nguồn tiền để kinh doanh các ngành nghề đã đăng ký doanh nghiệp và chức năng khác mà pháp luật không cấm. Lợi nhuận được chia theo thỏa thuận của các bên nhưng không thấp hơn 10,5%/năm.

- (2) Tập đoàn góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đồng 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. Thời hạn kết thúc dự án: 21/09/2025.

- (3) Tập đoàn 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. Thời hạn kết thúc dự án: 25/12/2025.

- (4) Là khoản tiền mượn đền bù quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương theo hợp đồng mượn tiền số: 37/HĐMT-HQ.DD.23 ký ngày 02/01/2023 và phụ lục gia hạn số 01-37/HĐMT-HQ.DD.23 ký ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng (từ ngày 02/01/2024).

- (5) Là khoản tiền hợp tác kinh doanh với công ty theo hợp đồng số 1209/2023/HĐHTKD/TPV-HQMK ngày 12/09/2023, thời hạn hợp tác 24 tháng. Mục đích sử dụng nguồn tiền để kinh doanh các ngành nghề đã đăng ký doanh nghiệp và chức năng khác mà pháp luật không cấm. Lợi nhuận được chia theo thỏa thuận của các bên nhưng không thấp hơn 10,5%/năm.

- (6) Khoản phải thu khác của Bà Nguyễn Thị Như Hiền về số tiền ứng trước để mua lại cổ phần tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria. Sau đó Tập đoàn đã không tiếp tục mua cổ phần này và làm biên bản thanh lý số: 01/2021/BBTL ngày 31/12/2021. Theo biên bản thanh lý này thì bên bán (bà Nguyễn Thị Như Hiền) phải hoàn trả lại số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân là 145.000.000.000 VND, theo thời hạn từ ngày ký biên bản thanh lý đến hết quý 3/2022, hai đã bên thỏa thuận gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 02/01/2025.

- (7) Khoản phải thu khác của Bà Nguyễn Trần Diễm Trang về số tiền ứng trước để mua lại cổ phần tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria. Sau đó Tập đoàn đã không tiếp tục mua cổ phần này và làm biên bản thanh lý số 02/2021/BBTL ngày 31/12/2021. Theo biên bản thanh lý này thì bên bán (bà Nguyễn Trần Diễm Trang) phải hoàn trả lại số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Hoàng Quân là 123.997.965.970 VND, theo thời hạn từ ngày ký biên bản thanh lý đến hết quý 3/2022 hai đã bên thỏa thuận gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 02/01/2025.

- (8) Là khoản tiền hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 02/2023/HĐHTKD/TPV-HDX ngày 31/10/2023, thời hạn hợp tác 24 tháng. Mục đích sử dụng nguồn tiền để kinh doanh các ngành nghề đã đăng ký doanh nghiệp và chức năng khác mà pháp luật không cấm. Lợi nhuận được chia theo thỏa thuận của các bên nhưng không thấp hơn 12,45%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

**5.5.2 Phải thu dài hạn khác**

|                                                                                      | 31/03/2025               |              | 01/01/2025               |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|                                                                                      | Giá trị VND              | Dự phòng VND | Giá trị VND              | Dự phòng VND |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                          |                          |              |                          |              |
| 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 Đầu tư - Xây dựng - Phát triển Nhà Bảo Linh - hợp tác kinh doanh (2) | 36.781.365.000           | -            | 364.000.000.000          | -            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông              | -                        | -            | -                        | -            |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ                                            | -                        | -            | -                        | -            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương                            | -                        | -            | -                        | -            |
| Quỹ phát triển nhà ở TP.Hồ Chí Minh – góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh       | 374.770.410.959          | -            | 36.781.365.000           | -            |
| Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn                                                     | 11.076.445.000           | -            | 11.076.445.000           | -            |
|                                                                                      | <b>1.072.628.220.959</b> | <b>-</b>     | <b>1.061.857.810.000</b> | <b>-</b>     |

- (1) Tập đoàn 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. Vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia lợi nhuận 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) Tập đoàn góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh theo hợp đồng số 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024. Tập đoàn sử dụng Khoản hợp tác nhận được để thực hiện bổ sung vốn kinh doanh như ngành nghề đã đăng ký và chia sẻ lợi nhuận cổ được từ việc hợp tác kinh doanh, thời hạn 24 tháng (tính trên từng lần góp vốn).

**5.6 Nợ xấu**

|                                    | 31/03/2025            |                            | 01/01/2025            |                            |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                    | Giá gốc VND           | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND           | Giá trị có thể thu hồi VND |
| <b>Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên</b> |                       |                            |                       |                            |
| Các khoản tạm ứng                  | 3.890.294.729         | -                          | 3.890.294.729         | -                          |
| Các khoản cho vay                  | 11.526.105.192        | -                          | 11.526.105.192        | -                          |
| Các khoản phải thu thương mại      | 82.747.500            | -                          | 82.747.500            | -                          |
| Các khoản phải thu khác            | 509.944.310           | -                          | 509.944.310           | -                          |
| Các khoản trả trước người bán      | 27.509.676.647        | -                          | 27.810.199.344        | -                          |
| Tài sản thiếu chờ xử lý            | 1.854.112.347         | -                          | 1.854.112.347         | -                          |
|                                    | <b>45.372.880.725</b> | <b>-</b>                   | <b>45.673.403.422</b> | <b>-</b>                   |

**5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý**

|                               | 31/03/2025  |               | 01/01/2025  |               |
|-------------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|                               | Giá trị VND | Dự phòng VND  | Giá trị VND | Dự phòng VND  |
| Nguyễn Thiên Vũ – phải thu từ | 621.983.192 | (621.983.192) | 621.983.192 | (621.983.192) |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                 |                      |                        |                      |                        |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| dự án HQC Plaza                 |                      |                        |                      |                        |
| Tiền thiếu từ các sản giao dịch |                      |                        |                      |                        |
| đã ngừng hoạt động              | 86.136.801           | (86.136.801)           | 86.136.801           | (86.136.801)           |
| Các khoản trả trước             | 497.872.354          | (497.872.354)          | 1.145.992.354        | (1.145.992.354)        |
|                                 | <b>1.205.992.347</b> | <b>(1.205.992.347)</b> | <b>1.854.112.347</b> | <b>(1.854.112.347)</b> |

**5.8 Hàng tồn kho**

|                                         | 31/03/2025               |          | 01/01/2025               |          |
|-----------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                         | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
|                                         | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1) | 1.270.639.711.335        | -        | 1.223.730.891.843        | -        |
| Hàng hoá bất động sản (2)               | 106.596.441.292          | -        | 123.729.851.187          | -        |
| Hàng hoá khác                           | 2.467.272                | -        | 2.467.272                | -        |
|                                         | <b>1.377.238.619.899</b> | <b>-</b> | <b>1.347.463.210.302</b> | <b>-</b> |

|                                                   | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>     |                          |                          |
| Chung cư nhà ở xã hội TP. Vàng                    | 931.424.192.824          | 907.864.686.634          |
| Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)                     | 145.106.965.437          | 146.145.928.760          |
| Dự án HQC Tân Hưng                                | 60.723.482.103           | 59.230.496.081           |
| Dự án TTTM & CC cao tầng Hóc Môn                  | 37.891.462.189           | 37.201.877.443           |
| Dự án HQC Hồ Học Lãm                              | 17.823.359.118           | 17.823.359.118           |
| Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu                    | 13.150.313.973           | 13.150.313.973           |
| KDC Phường Phú Hữu, Quận 9                        | -                        | 9.537.087.189            |
| Dự án 198 ha – Bình Thuận (065G)                  | 8.195.158.604            | 8.195.158.604            |
| Dự án Khu Gia Định A                              | 8.085.503.943            | 8.085.503.943            |
| Khu nhà ở P. Phú Lợi, Q.7 – Hai Thành             | 2.605.199.818            | 2.605.199.818            |
| Dự án Bà Rịa – Vũng Tàu (SD ở Chi nhánh Vũng tàu) | 2.447.562.852            | 2.447.562.852            |
| Dự án NOXH Trà Vinh                               | 36.392.801.039           | 2.169.648.739            |
| Dự án đất nền Bình Trưng Đông                     | 1.486.909.091            | 1.486.909.091            |
| Dự án HQC Nha Trang                               | -                        | 1.408.704.707            |
| Dự án Tam Bình                                    | 1.305.469.283            | 1.305.469.283            |
| Dự án Phú Thuận                                   | 1.174.545.455            | 1.174.545.455            |
| Dự án Cheery 2                                    | 1.135.278.083            | 1.135.278.083            |
| Dự án Gia Hòa                                     | -                        | 1.071.654.547            |
| Biệt thự Vũng Tàu                                 | 859.614.334              | 859.614.334              |
| Khu dân cư Dương Đình Hội                         | 783.301.189              | 783.301.189              |
| Dự án HQC Tây Ninh                                | 48.592.000               | 48.592.000               |
|                                                   | <b>1.270.639.711.335</b> | <b>1.223.730.891.843</b> |
| <b>2. Hàng hoá bất động sản</b>                   |                          |                          |
| Dự án Cheery                                      | 77.745.700.286           | 77.745.700.286           |
| 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            |
| Công trình thi công KDC Bình Minh                 | 18.241.590.156           | 28.405.607.323           |
| KDC Phường Phú Hữu, TP.Thủ Đức – Mê Kông          | 3.641.848.658            | 10.611.241.386           |
| Hàng hoá bất động sản khác                        | 2.467.272                | -                        |
|                                                   | <b>106.598.908.564</b>   | <b>123.729.851.187</b>   |

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

**5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                        | 31/03/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND |
|------------------------|--------------------|-------------------|
| Chi phí trả trước khác | 630.000.000        | -                 |
|                        | <b>630.000.000</b> | <b>-</b>          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

**5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn**

|                  | 31/03/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Công cụ, dụng cụ | 597.659.065          | 736.537.159          |
| Chi phí bảo hiểm | 1.732.500.000        | 1.732.500.000        |
|                  | <b>2.330.159.065</b> | <b>2.469.037.159</b> |

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

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị<br>quản lý<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                  |                                              |                            |                       |
| Tại ngày 01/01/2025           | 3.370.551.063                    | 13.065.366.958                               | 1.528.918.216              | 17.964.836.237        |
| <b>Tại ngày 31/03/2025</b>    | <b>3.370.551.063</b>             | <b>13.065.366.958</b>                        | <b>1.528.918.216</b>       | <b>17.964.836.237</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                  |                                              |                            |                       |
| Tại ngày 01/01/2025           | 1.895.934.870                    | 12.933.167.129                               | 1.485.808.837              | 16.314.910.836        |
| Khấu hao trong kỳ             | 42.131.886                       | 26.439.972                                   | 4.606.929                  | 73.178.787            |
| <b>Tại ngày 31/03/2025</b>    | <b>1.938.066.756</b>             | <b>12.959.607.101</b>                        | <b>1.490.415.766</b>       | <b>16.388.089.623</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                  |                                              |                            |                       |
| Tại ngày 01/01/2025           | 1.474.616.193                    | 132.199.832                                  | 43.109.376                 | 1.649.925.401         |
| <b>Tại ngày 31/03/2025</b>    | <b>1.432.484.307</b>             | <b>105.759.857</b>                           | <b>38.502.450</b>          | <b>1.576.746.614</b>  |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 13.817.348.601 VNĐ.

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

|                               | Phần mềm<br>kế toán<br>VND | Cộng<br>VND          |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                            |                      |
| Tại ngày 01/01/2025           | 1.468.463.000              | 1.468.463.000        |
| <b>Tại ngày 31/03/2025</b>    | <b>1.468.463.000</b>       | <b>1.468.463.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                            |                      |
| Tại ngày 01/01/2025           | 1.179.278.721              | 1.179.278.721        |
| Khấu hao trong năm            | 32.448.999                 | 32.448.999           |
| <b>Tại ngày 31/03/2025</b>    | <b>1.211.727.720</b>       | <b>1.211.727.720</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                            |                      |
| Tại ngày 01/01/2025           | 289.184.279                | 289.184.279          |
| <b>Tại ngày 31/03/2025</b>    | <b>256.735.280</b>         | <b>256.735.280</b>   |

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

|                                                   | 01/01/2025<br>VND | Phát sinh<br>trong năm<br>VND | 31/03/2025<br>VND |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| Chi phí hoàn thiện văn phòng<br>chi nhánh Cần Thơ | 160.260.067       | -                             | 160.260.067       |
| Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng               | 851.851.852       | -                             | 851.851.852       |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                           | 01/01/2025           | Phát sinh<br>trong năm | 31/03/2025           |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                           | VND                  | VND                    | VND                  |
| 286-288 Huỳnh Văn Bánh                    |                      |                        |                      |
| Hệ thống quản trị hiệu quả công việc KPIs | 539.440.000          | -                      | 539.440.000          |
|                                           | <b>1.551.551.919</b> | <b>-</b>               | <b>1.551.551.919</b> |

**5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

|                                   | 31/03/2025               | 01/01/2025               |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | VND                      | VND                      |
| Đầu tư vào công ty liên kết (1)   | 2.345.416.520.158        | 2.345.283.621.339        |
| Đầu tư dài hạn khác (2)           | 3.188.880.000            | 3.188.880.000            |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (2.108.880.000)          | (2.108.880.000)          |
|                                   | <b>2.346.496.520.158</b> | <b>2.346.363.621.339</b> |

(1) Đầu tư vào công ty liên kết:

|                                                                              | 31/03/2025               |                                                      | 01/01/2025               |                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                              | Giá gốc<br>VND           | Giá trị theo<br>phương pháp<br>vốn chủ sở hữu<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Giá trị theo<br>phương pháp<br>vốn chủ sở hữu<br>VND |
| Công ty TNHH Tư vấn –<br>Thương mại – Dịch vụ Địa<br>ốc Hoàng Quân Nha Trang | 48.000.000.000           | 20.432.937.154                                       | 48.000.000.000           | 20.536.628.390                                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Địa ốc Hoàng Quân Cần<br>Thơ (*)                   | 2.320.000.000.000        | 2.324.983.583.004                                    | 2.320.000.000.000        | 2.324.746.992.94                                     |
|                                                                              | <b>2.368.000.000.000</b> | <b>2.345.416.520.158</b>                             | <b>2.368.000.000.000</b> | <b>2.345.283.621.33</b>                              |

- Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ với giá gốc là 2.320.000.000.000 VND, chiếm 39% vốn điều lệ.
- Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang với giá gốc 48.000.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ.

(\*) Trong giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có 1.899.753.356.279 VND là giá trị lợi thế thương mại. Công ty không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này cho đến ngày trở thành công ty con.

**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.

(2) Đầu tư dài hạn khác:

|                                                     | 31/03/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                     | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Doanh nghiệp trẻ Việt Nam | 2.108.880.000        | (2.108.880.000)        | 2.108.880.000        | (2.108.880.000)        |
| Công ty Cổ phần Chứng<br>khoán KIS Việt Nam         | 1.080.000.000        | -                      | 1.080.000.000        | -                      |
|                                                     | <b>3.188.880.000</b> | <b>(2.108.880.000)</b> | <b>3.188.880.000</b> | <b>(2.108.880.000)</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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:

|                              | 31/03/2025             |
|------------------------------|------------------------|
|                              | VND                    |
| Tại ngày đầu năm             | (2.108.880.000)        |
| Trích lập dự phòng trong năm | -                      |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>     | <b>(2.108.880.000)</b> |

#### 5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

##### 5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

|                                                    | 31/03/2023             |                        | 01/01/2025             |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                  |                        |                        |                        |                        |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria         | 42.497.979.870         | 42.497.979.870         | 42.443.510.217         | 42.443.510.217         |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân                   | 4.144.594.444          | 4.144.594.444          | 3.922.693.874          | 3.922.693.874          |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service | 1.240.692.853          | 1.240.692.853          | 1.345.224.236          | 1.345.224.236          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân                    | -                      | -                      | 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 Cổ phần Đầu tư Nam Quân – Siêu thị HQC     | 160.198.500            | 160.198.500            | 160.198.500            | 160.198.500            |
| Ông Trương Anh Tuấn                                | 17.594.954.469         | 17.594.954.469         | 17.594.954.469         | 17.594.954.469         |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương                          | 8.151.946.604          | 8.151.946.604          | 12.344.346.604         | 12.344.346.604         |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>              |                        |                        |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh                     | 46.078.157.885         | 46.078.157.885         | 46.078.157.885         | 46.078.157.885         |
| Các nhà cung cấp khác                              | 55.645.170.722         | 55.645.170.722         | 52.607.021.048         | 52.607.021.048         |
|                                                    | <b>176.200.335.347</b> | <b>176.200.335.347</b> | <b>178.248.426.730</b> | <b>178.248.426.730</b> |

##### 5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

|                                                                             | 31/03/2023      | 01/01/2025      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                             | VND             | VND             |
| <b>Các bên liên quan</b>                                                    |                 |                 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (*) | 272.326.335.918 | 272.326.335.918 |
| Công ty Luật TNHH Hoàng Quân                                                | 300.000.000     | 300.000.000     |
| Ông Nguyễn Văn Thái                                                         | 877.828.143     | 877.828.143     |
| Ông Nguyễn Thành Văn                                                        | 770.030.994     | 770.030.994     |
| Bà Trương Nguyễn Song Vân                                                   | -               | -               |
| <b>Người mua trả tiền trước khác</b>                                        |                 |                 |
| Ông Vũ Trọng Đắc                                                            | 31.907.040.000  | 31.907.040.000  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                                                       |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bà Đặng Thị Phương Dung                                               | 16.234.259.977         | 16.234.259.977         |
| Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Quốc Dân (AMC) | 5.009.620.926          | 5.009.620.926          |
| Các khách hàng khác                                                   | 409.009.531.253        | 435.798.780.386        |
|                                                                       | <b>736.434.647.211</b> | <b>763.223.896.344</b> |

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

3  
M  
ĐC  
V  
M

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

|                            | 01/01/2025             | Số phát sinh trong năm |                               | 31/03/2025            |
|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
|                            | Phải nộp<br>VND        | Số phải nộp<br>VND     | Số đã nộp/<br>khấu trừ<br>VND | Phải nộp<br>VND       |
| Thuế giá trị gia tăng      | 70.001.178.410         | -                      | (896.681.784)                 | 69.104.496.626        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 7.985.494.309          | 1.256.990.858          | (1.384.974.621)               | 7.857.510.546         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 220.025.564            | 167.674.078            | (254.137.535)                 | 133.562.107           |
| Các loại thuế khác         | 2.461.055.564          | -                      | (2.461.055.564)               | -                     |
| Các khoản phải nộp khác    | 60.580.498.568         | 6.382.054.00           | (60.586.880.622)              | -                     |
|                            | <b>141.248.252.415</b> | <b>1.431.046.990</b>   | <b>(65.583.730.126)</b>       | <b>77.095.569.279</b> |

*Thuế giá trị gia tăng*

Tập đoàn 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")*

Các công ty trong Tập đoàn 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, Tập đoàn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

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

Tập đoàn 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. Các công ty trong Tập đoàn 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*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

**5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                             | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b> |                        |                        |
| Chi phí dự án                               | 369.045.477.730        | 424.984.049.181        |
| Chi phí lãi vay                             | 75.376.818.642         | 87.117.177.883         |
| Chi phí môi giới                            | 8.939.006.368          | 8.939.006.368          |
|                                             | <b>453.361.302.740</b> | <b>521.040.233.432</b> |

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

**5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                                         | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                                       |                        |                        |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân - tiền mượn                            | 150.871.603.697        | 175.336.848.820        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông | 133.872.282.708        | 133.872.282.708        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ                        | 40.553.796.301         | 40.553.796.301         |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh                   | 23.689.019.437         | 23.689.019.437         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh                                   | -                      | 14.900.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân                                         | -                      | 9.479.413.903          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đồng Dương            | 1.112.641.100          | 2.262.910.056          |
| Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia Trương Nguyễn Song Vân      | 1.447.323.354          | 1.447.323.354          |
| Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land                                   | 278.000.000            | 278.000.000            |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria                              | -                      | 258.634.927            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận  | 75.758.208.947         | 120.000.000            |
| <b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>                                 |                        |                        |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC                               | 19.997.197.292         | 19.997.197.292         |
| Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân                                   | 300.000.000            | 300.000.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát – hợp tác kinh doanh                    | 212.256.241.875        | 212.256.241.875        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô                             |                        |                        |
| – hợp tác kinh doanh                                                    | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         |
| – tiền lãi vay                                                          | 9.200.000.000          | 9.200.000.000          |
| Phí bảo tri chung cư phải trả                                           | 27.137.756.574         | 29.468.114.117         |
| Kinh phí công đoàn                                                      | 1.097.437.460          | 1.085.526.540          |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp                    | 486.181.644            | 429.258.920            |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                        | 256.810.015.499        | 293.527.601.059        |
|                                                                         | <b>964.867.705.888</b> | <b>979.552.129.309</b> |

**5.18.2 Phải trả dài hạn khác**

|                                           | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả bên liên quan</b>             |                        |                        |
| Ông Trương Anh Tuấn - tiền mượn (*)       | 230.315.946.043        | 218.415.946.043        |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương - tiền mượn (*) | 31.634.759.418         | 31.634.759.418         |
| Ông Hoàng Minh Đức – mượn tiền (*)        | 89.310.000             | 14.089.310.000         |
| <b>Phải trả cá nhân khác</b>              |                        |                        |
| Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi | 45.000.000             | 45.000.000             |
|                                           | <b>262.085.015.461</b> | <b>264.185.015.461</b> |

(\*) Đây là các khoản tiền Tập đoàn mượn của các thành viên liên quan để phục vụ sản xuất kinh doanh, có thời hạn 24 tháng, lãi suất 0%.

#### 5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

#### 5.19 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn

##### 5.19.1 Vay ngắn hạn

|                                                                                                | 31/03/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                                                                                | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan</b>                                                     |                        |                        |                        |                        |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)                                                           | 47.406.642.978         | 47.406.642.978         | 61.406.642.978         | 61.406.642.978         |
| <b>Vay các đối tượng khác</b>                                                                  |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – chi nhánh TP.Thủ Đức – phòng giao dịch Đồng Sài Gòn | 4.192.824.015          | 4.192.824.015          | 4.998.983.155          | 4.998.983.155          |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                                                 | 547.719.337.522        | 547.719.337.522        | 547.719.337.522        | 547.719.337.522        |
|                                                                                                | <b>599.318.804.515</b> | <b>599.318.804.515</b> | <b>614.124.963.655</b> | <b>614.124.963.655</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN  
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Tình hình tăng, giảm về khoản vay ngắn hạn như sau:

|                                                                                              | 01/01/2025             | Số tiền vay<br>phát sinh<br>trong năm<br>VND | Số tiền<br>vay đã trả trong năm<br>VND | 31/03/2025<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn bên liên quan</b>                                                            |                        |                                              |                                        |                        |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng<br>Quân (1)                                                      | 61.406.642.978         | -                                            | (14.000.000.000)                       | 47.406.642.978         |
| <b>Vay các đối tượng khác</b>                                                                |                        |                                              |                                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Phát triển<br>TP.Hồ Chí Minh – Chi nhánh TP<br>Thủ Đức – PGD Đồng Sài Gòn (2) | 4.998.983.155          | 4.192.824.015                                | (4.998.983.155)                        | 4.192.824.015          |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                                                                |                        |                                              |                                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Phát triển<br>TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh<br>Cộng Hòa                         | 547.719.337.522        | -                                            | -                                      | 547.719.337.522        |
|                                                                                              | <b>614.124.963.655</b> | <b>4.192.824.015</b>                         | <b>(18.998.983.155)</b>                | <b>599.318.804.515</b> |

Thông tin chi tiết khoản vay ngắn hạn như sau:

- (1) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HĐVMT-TĐ-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 và phụ lục số: 01/PLHĐVMT-TĐ-2023 ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:
- Số tiền vay : 45.506.642.978 VND
- Mục đích vay : Hoàn trả tiền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ngày 29 tháng 05 năm 2018
- Thời hạn vay : 12 tháng (từ ngày 31/12/2024 đến ngày 31/12/2025)
- Lãi suất : 12%/năm hoặc 0,03%/ngày
- Tài sản đảm bảo : Không có
- Số dư tại 31/03/2025: 45.506.642.978 VND.
- Hợp đồng mượn : 0102/HĐVMT-TĐHQ-TPV-2024 ngày 01/02/2024
- Thời hạn vay : 12 tháng
- Lãi suất : 12%/năm hoặc 0,03%/ngày
- Tài sản đảm bảo : Không có
- Số dư tại 31/03/2025: 1.900.000.000 VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo hợp đồng số: 11668/24/MN/HĐTD ngày 04/04/2024, cùng khế ước nhận nợ số: 11668/24/MN/HĐTD/KUNN02 ngày 11/4/2024; khế ước nhận nợ số: 11668/24/MN/HĐTD/KUNN01 ngày 05/04/2024:

Số tiền vay : 5.000.000.000 VND  
 Mục đích vay : Bổ sung vốn chi lương cho Cán bộ nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản  
 Thời hạn vay : 03 tháng, theo từng khế ước nhận nợ  
 Lãi suất : 8,50%/năm (áp dụng lãi suất 0%/năm trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được HDBank giải ngân tiền vay)  
 Tài sản đảm bảo : Toàn bộ tài sản, nguồn thu của ông Trương Anh Tuấn theo văn bản cam kết bảo lãnh ngày 04/04/2024.  
 Số dư tại 31/03/2025: 4.192.824.015VND

**5.19.2 Vay dài hạn**

|                                                                                         | 31/03/2025               |                                 | 01/01/2025               |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
|                                                                                         | Giá trị<br>VND           | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND           | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                                      |                          |                                 |                          |                                 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô Thị Tây Ninh (1)                              | 6.763.108.407            | 6.763.108.407                   | 6.587.013.972            | 6.587.013.972                   |
| Bà Lê Phan Thuỳ Trang (2)                                                               | 650.000.000              | 650.000.000                     | 650.000.000              | 650.000.000                     |
| <b>Vay dài hạn ngân hàng</b>                                                            |                          |                                 |                          |                                 |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – Chi nhánh TP. Thủ Đức – PGD Đông Sài Gòn (3) | 395.443.799.357          | 395.443.799.357                 | 376.817.799.357          | 376.817.799.357                 |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa (4)                      | 733.535.622.517          | 733.535.622.517                 | 1.293.754.960.039        | 1.293.754.960.039               |
| <b>Trừ: vay dài hạn đến hạn trả</b>                                                     | -                        | -                               | (547.719.337.522)        | (547.719.337.522)               |
|                                                                                         | <b>1.136.392.530.281</b> | <b>1.136.392.530.281</b>        | <b>1.130.090.435.846</b> | <b>1.130.090.435.846</b>        |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN  
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Tình hình tăng, giảm về khoản vay dài hạn như sau:

|                                                                                                 | 01/01/2025               | Số tiền vay<br>phát sinh<br>trong năm<br>VND | Số tiền vay<br>đã trả<br>trong năm<br>VND | 31/03/2025               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                                 | VND                      |                                              |                                           | VND                      |
| <b>Vay bên liên quan</b>                                                                        |                          |                                              |                                           |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và<br>Phát triển Đô thị Tây Ninh (1)                                   | 6.587.013.972            | 529.000.000                                  | (352.905.565)                             | 6.763.108.407            |
| Bà Phan Lê Thủy Trang (2)                                                                       | 650.000.000              | -                                            | -                                         | 650.000.000              |
| <b>Vay dài hạn ngân hàng</b>                                                                    |                          |                                              |                                           |                          |
| Ngân hàng TMCP Phát triển<br>TP.Hồ Chí Minh – chi nhánh<br>TP.Thủ Đức - PGD Đồng Sài Gòn<br>(3) | 376.817.799.357          | 18.626.000.000                               | -                                         | 395.443.799.357          |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.<br>Hồ Chí Minh – chi nhánh Công<br>Hòa (4)                        | 746.035.622.517          | -                                            | (12.500.000.000)                          | 733.535.622.517          |
|                                                                                                 | <b>1.130.090.435.846</b> | <b>19.155.000.000</b>                        | <b>(12.852.905.565)</b>                   | <b>1.136.392.530.281</b> |

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

1. Vay dài hạn Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh theo các hợp đồng sau:

|                           |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Số hợp đồng               | : 0201/HĐVMT-PTĐT-TPV-2024 ngày 02/01/2024         |
| Số tiền mượn              | : 15.000.000.000 VND                               |
| Mục đích mượn             | : Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty |
| Thời hạn mượn             | : 36 tháng                                         |
| Lãi suất                  | : Không có lãi suất                                |
| Bảo đảm                   | : Không có                                         |
| Số dư tại ngày 31/03/2025 | : 6.763.108.407 VND                                |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

2. Khoản vay dài hạn Bà Phan Lê Thủy Trang theo hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐMT-HQC ngày 01 tháng 07 năm 2022 và phụ lục số: 01-01/2022/HĐVMT-TT-HQC ngày 01/07/2024 được chi tiết như sau:
- Số tiền vay: 650.000.000 VND  
 Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh  
 Thời hạn vay: 03 năm (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2027)  
 Lãi suất: 3,00%/tháng  
 Tài sản đảm bảo: Không có  
 Tại ngày 31/03/2025: 650.000.000 VND
3. Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo các hợp đồng tín dụng sau:
- a. Theo hợp đồng tín dụng số: 1983/24/MN/HĐTD ngày 25/01/2024 và hợp đồng tín dụng số: 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024.
- Hạn mức vay: 131.000.000.000 VND  
 Mục đích vay: Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh (hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ).
- Thời hạn vay: 24 tháng  
 Lãi suất vay: 11%/năm
- Tài sản đảm bảo: - Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024. Giá trị tài sản thế chấp: 216.387.253.000 VND.  
 + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ: 4365/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024: Khoản phải thu/ Quyền đòi nợ còn lại phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại Phường Thạnh Mỹ Lợi".  
 + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: 1595/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024. Giá trị là: 11.853.305.188 VND.  
 + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: 1593/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024:  
 Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 201-43; 201-44; 201-66; 201-75 tờ bản đồ số 112 (theo tài liệu năm 2002), Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75-341 tờ bản đồ số 154, Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 182, Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, tờ bản đồ số 153, Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 182; 190, Phường 07, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh.  
 + Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024.  
 Tại ngày 31/03/2025: 130.000.000.000 VND.
- b. Hợp đồng số : 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024  
 Hạn mức vay : 180.000.000.000 VND  
 Mục đích vay : Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh (hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ).
- Thời hạn vay : 24 tháng  
 Lãi suất vay : 12%/năm
- Tài sản đảm bảo : Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 02/2024/HĐHTKD/HĐTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 4362/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024.  
 + Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024. Giá trị tài sản thế chấp số: 216.387.253.000 VND  
 + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số: 4365/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.  
 Tại ngày 31/03/2025: 155.000.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

- c. Hợp đồng tín dụng số 7080/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
- Hạn mức vay : 243.000.000.000 VND
- Mục đích vay : Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Nhà ở xã hội Khu công nghiệp Tân Hương" tại thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 01, ấp Tân Phú, xã Tân Hương, huyện Châu Thành, Tiền Giang. Và/hoặc được quy định cụ thể trong từng kế ước nhận nợ.
- Thời hạn vay : 48 tháng (4 năm)
- Lãi suất vay : 11%/năm.
- Tài sản đảm bảo : Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Nhà ở xã hội KCN Tân Hương" tại thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 01, ấp Tân Phú, xã Tân Hương, huyện Châu Thành, Tiền Giang, theo hợp đồng thế chấp dự án số: 5891/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 5893/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5892/24MN/HĐBĐ ngày 06/03/2024. Với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.035.000.000 VND.
- Văn bản cam kết bảo lãnh của Ông Trương Anh Tuấn đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính lần này của bên được cấp tín dụng tại HDBank.

Tại ngày 31/03/2025: 110.443.799.357VND.

4. Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa theo các hợp đồng sau:

- a) Số hợp đồng: : 25366/23MN/HĐTD ngày 29/09/2023 và phụ lục ngày 25/05/2024;
- Số tiền vay : 920.000.000.000 VND;
- Mục đích vay : Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)";
- Thời hạn vay : 48 tháng;
- Lãi suất vay : 11,0% - 11,5%/ năm;
- Bảo đảm : - Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm của dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)" tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, Khu phố 2, Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh;
- Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ 224 căn hộ tại Dự án " Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City) tại thửa đất số 101, TBD số 14, KP 2, P2, TP Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh đã bán/ đã chuyển nhượng/ đã cho thuê/ đã hoán đổi dưới mọi hình thức tính đến thời điểm sử dụng tín dụng tại HDBank;

- Toàn bộ cổ phần (tối thiểu 102 triệu cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng.

Tại ngày 31/03/2025 : 857.269.232.417 VND. Trong đó, ngắn hạn đến hạn trả là: 111.233.609.900 VND; nợ dài hạn là: 746.035.622.517 VND.

- b) Số hợp đồng: : 25815/23MN/HĐTD ngày 27/09/2023;
- Số tiền vay : 500.000.000.000 VND;
- Mục đích vay : Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần TV - TM - DV - Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông;
- Thời hạn vay : 24 tháng;
- Lãi suất vay : 10%/ năm;
- Bảo đảm : Nợ phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần TV -TM - DV - Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông;

Tại ngày 31/03/2025 : 423.985.727.622 VND. Trong đó, ngắn hạn đến hạn trả là: 423.985.727.622 VND; nợ dài hạn là: 0 VND.

### 5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

**5.20 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)**

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

|                                        | Vốn đầu tư<br>chủ sở hữu |                   | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu<br>quỹ | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích của<br>cổ đông không<br>kiểm soát | Cộng |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|------|
|                                        | VND                      | VND               | VND                     | VND             | VND                      | VND                                     | VND                                       | VND  |
| Tại ngày 01/01/2025                    | 5.766.000.000.000        | (462.203.741.892) | (7.260.000)             | 6.581.521.895   | 63.204.785.459           | 20.074.749.106                          | 5.393.650.054.568                         |      |
| Tăng vốn trong năm                     | -                        | -                 | -                       | -               | -                        | -                                       | -                                         | -    |
| Lãi trong năm                          | -                        | -                 | -                       | -               | 5.156.449.574            | 4.412.675                               | 5.160.862.249                             |      |
| Trích lập quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi | -                        | -                 | -                       | -               | -                        | -                                       | -                                         | -    |
| Trích lập quỹ đầu tư<br>phát triển     | -                        | -                 | -                       | -               | -                        | -                                       | -                                         | -    |
| Tặng, giảm do hợp nhất                 | -                        | -                 | -                       | -               | -                        | -                                       | -                                         | -    |
| Tại ngày 31/03/2025                    | 5.766.000.000.000        | (462.203.741.892) | (7.260.000)             | 6.581.521.895   | 68.361.235.033           | 20.079.161.781                          | 5.398.810.916.817                         |      |

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

Chi tiết số vốn góp của các cổ đông như sau:

|                    | 31/03/2025         |                          |             | 01/01/2025         |                          |             |
|--------------------|--------------------|--------------------------|-------------|--------------------|--------------------------|-------------|
|                    | Cổ phiếu           | Số tiền (VND)            | Tỷ lệ       | Cổ phiếu           | Số tiền (VND)            | Tỷ lệ       |
| Phan Thị Thanh Ngà | 27.000.000         | 270.000.000.000          | 4,68%       | 27.000.000         | 270.000.000.000          | 4,68%       |
| Nguyễn Thị Ngọc    | 25.000.000         | 250.000.000.000          | 4,34%       | 25.000.000         | 250.000.000.000          | 4,34%       |
| Cổ đông khác       | 524.600.000        | 5.246.000.000.000        | 90,98%      | 524.600.000        | 5.246.000.000.000        | 90,98%      |
|                    | <b>576.600.000</b> | <b>5.766.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>576.600.000</b> | <b>5.766.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

**5.20.3 Cổ phiếu**

|                                        | 31/03/2025  | 01/01/2025  |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 576.600.000 | 576.600.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 576.600.000 | 576.600.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 576.600.000 | 576.600.000 |
| - 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 | 576.599.274 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 576.599.274 | 576.599.274 |
| - 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 HỢP NHẤT**

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

|                                               | Quý 1/2025<br>VND     | Quý 1/2024<br>VND     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                       |                       |
| Doanh thu bán bất động sản                    | 72.711.011.353        | 37.868.248.674        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                    | 136.363.636           | 187.296.811           |
|                                               | <b>72.847.374.989</b> | <b>38.055.545.485</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>           |                       |                       |
| Hàng bán bị trả lại                           | (23.917.246.554)      | (24.664.839.814)      |
|                                               | <b>48.930.128.435</b> | <b>13.390.705.671</b> |

**6.2 Giá vốn hàng bán**

|                                 | Quý 1/2025<br>VND     | Quý 1/2024<br>VND    |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 25.968.760.507        | 9.240.636.883        |
|                                 | <b>25.968.760.507</b> | <b>9.240.636.883</b> |

(\*) Xem thêm tại thuyết minh 6.1

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                          | Quý 1/2025<br>VND     | Quý 1/2024<br>VND     |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi cho vay, tiền gửi    | 22.091.203.031        | 12.036.951.469        |
| Lãi bán hàng trả chậm    | -                     | 375.322.829           |
| Lãi giao dịch mua giá rẻ | -                     | 2.497.352.939         |
|                          | <b>22.091.203.031</b> | <b>14.909.627.237</b> |

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

|                           | Quý 1/2025<br>VND     | Quý 1/2024<br>VND     |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay, tiền gửi | 18.372.894.433        | 11.139.223.795        |
| Chi phí tài chính khác    | -                     | 66.615.665            |
|                           | <b>18.372.894.433</b> | <b>11.205.839.460</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

**6.5 Chi phí bán hàng**

|                                          | Quý 1/2025<br>VND  | Quý 1/2024<br>VND  |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí nhân viên bán hàng               | 470.674.774        | 298.892.461        |
| Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án | 161.938.742        | 199.368.418        |
| Chi phí bán hàng khác                    | 44.982.705         | 206.568.411        |
|                                          | <b>677.596.221</b> | <b>704.829.290</b> |

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                   | Quý 1/2025<br>VND     | Quý 1/2024<br>VND    |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý         | 1.836.083.399         | 1.898.472.366        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 105.627.786           | 166.549.368          |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng           | 196.731.007           | 63.097.988           |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 18.871.873.961        | 2.565.149.742        |
|                                   | <b>21.010.316.153</b> | <b>4.693.269.464</b> |

**6.7 Thu nhập khác**

|                         | Quý 1/2025<br>VND    | Quý 1/2024<br>VND    |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Các khoản thu nhập khác | 3.744.090.138        | 3.449.698.901        |
|                         | <b>3.744.090.138</b> | <b>3.449.698.901</b> |

**6.8 Chi phí khác**

|              | Quý 1/2025<br>VND    | Quý 1/2024<br>VND  |
|--------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí khác | 2.450.900.002        | 107.238.463        |
|              | <b>2.450.900.002</b> | <b>107.238.463</b> |

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                                                                               | Quý 1/2025<br>VND        | Quý 1/2024<br>VND    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN                                                                                               | VND 5.156.449.574        | 5.244.660.344        |
| 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 mẹ | VND -                    | -                    |
| <b>Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                | <b>VND 5.156.449.574</b> | <b>5.244.660.344</b> |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong năm                                                  | CP 576.599.274           | 576.599.274          |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                               | <b>VND/CP 9</b>          | <b>5</b>             |

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

**7.1 Tiền thu từ đi vay**

|                                              | 01/01/2025 đến<br>31/03/2025<br>VND | 01/01/2024 đến<br>31/03/2024<br>VND |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 23.347.824.015                      | 315.700.000.000                     |
|                                              | <b>23.347.824.015</b>               | <b>315.700.000.000</b>              |

**7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay**

|                                                  | 01/01/2025 đến<br>31/03/2025<br>VND | 01/01/2024 đến<br>31/03/2024<br>VND |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Tiền chi trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (31.851.888.720)                    | (12.381.380.000)                    |
|                                                  | <b>(31.851.888.720)</b>             | <b>(12.381.380.000)</b>             |

## 8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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 Tổng 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. Tập đoàn 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*

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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*

Tập đoàn 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 Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

### iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

**Tài sản đảm bảo**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025:

- Tập đoàn có phát sinh các khoản thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay; và (xem tại thuyết minh – 5.8, 5.20)
- Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác. (xem tại thuyết minh 5.19.2).

**iv Giá trị hợp lý**

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

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

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2025, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**9 CÁC THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

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

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

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

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

| Đối tượng                  | Quý 1/2025<br>VND | Quý 1/2024<br>VND |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ông Trương Anh Tuấn</b> |                   |                   |
| Mượn tiền                  | 18.900.000.000    | 20.551.000.000    |
| Trả tiền mượn              | 7.000.000.000     | 20.152.500.000    |

330  
C  
VĂN  
DỊCH  
HỢP

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Bà Nguyễn Thị Diệu Phương</b> |               |               |
| Trả tiền thuê văn phòng          | 5.482.400.000 | 1.531.892.520 |
| Thuê văn phòng                   | 1.290.000.000 | 5.160.000.000 |
| <b>Bà Trương Nguyễn Song Vân</b> |               |               |
| Mượn tiền                        | -             | 48.460.000    |
| Trả tiền mượn                    | -             | -             |

*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, 5.14, 5.15 và 5.18.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

| <b>Đối tượng</b>       | <b>Chức danh</b> | <b>Quý 1/2025<br/>VND</b> | <b>Quý 1/2024<br/>VND</b> |
|------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ông Nguyễn Thanh Phong | Tổng Giám đốc    | 196.000.000               | 195.366.698               |

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các khoản giao dịch nêu tại thuyết minh 6.1. Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với các bên liên quan như sau:

| <b>Công ty liên quan</b>                                                       | <b>Quý 1/2025<br/>VND</b> | <b>Quý 1/2024<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria</b>                              |                           |                           |
| Thanh toán dịch vụ thi công                                                    | 3.065.656.560             | -                         |
| Chi phí thi công                                                               | 16.738.961.306            | 25.076.218.741            |
| Cho mượn tiền                                                                  | -                         | 33.000.000                |
| Thu lại tiền cho mượn                                                          | 17.872.839.697            | -                         |
| Thu tiền từ bán dự án Mỹ Tho                                                   | 10.329.092.599            | 747.930.347               |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân</b>                                         |                           |                           |
| Cho mượn tiền                                                                  | -                         | 28.498.300.000            |
| Thu lại tiền cho mượn                                                          | -                         | 8.612.480.894             |
| Trả tiền mượn                                                                  | 200.000.000               | -                         |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương</b>               |                           |                           |
| Cho mượn tiền                                                                  | -                         | -                         |
| Thu lại tiền cho mượn                                                          | -                         | 2.000.000.000             |
| <b>Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc</b>                                          |                           |                           |
| Cho mượn tiền                                                                  | -                         | 4.000.000                 |
| Chi phí thi công                                                               | -                         | -                         |
| <b>Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân</b>                                        |                           |                           |
| Mượn tiền                                                                      | 33.126.353.885            | 275.625.781.583           |
| Thu lại tiền cho mượn                                                          | -                         | 2.684.699.887             |
| Lãi cho vay                                                                    | -                         | 239.342.466               |
| Lãi vay                                                                        | 1.346.497.929             | -                         |
| Trả tiền mượn                                                                  | 36.728.814.331            | 7.632.000.000             |
| Cho mượn tiền                                                                  | -                         | 11.708.937.711            |
| <b>Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b> |                           |                           |
| Mượn tiền                                                                      | -                         | 9.382.179.250             |
| Cho mượn tiền                                                                  | -                         | -                         |
| Trả tiền mượn                                                                  | -                         | 23.712.000                |
| Chi phí thi công                                                               | -                         | -                         |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

|                                                                                   |                |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Thu tiền do chấm dứt hợp đồng                                                     | 3.036.240.203  | -           |
| Doanh thu bán Bất động sản                                                        | 34.906.000.000 | -           |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</b>                           |                |             |
| Lãi cho vay                                                                       | -              | 70.306.849  |
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận</b>                      |                |             |
| Mượn tiền                                                                         | -              | -           |
| <b>Công ty Luật TNHH Hoàng Quân</b>                                               |                |             |
| Chi phí dịch vụ                                                                   | -              | -           |
| Thanh toán phí dịch vụ                                                            | 19.740.000     | -           |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân</b>                                    |                |             |
| Cho mượn tiền                                                                     | -              | -           |
| <b>Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b> |                |             |
| Mượn tiền                                                                         | 75.638.208.947 | -           |
| Trả tiền mượn                                                                     | -              | -           |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng</b>                                      |                |             |
| Góp vốn đầu tư                                                                    | -              | -           |
| <b>Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land</b>                                      |                |             |
| Cho mượn tiền                                                                     | -              | -           |
| Trả tiền mượn                                                                     | -              | -           |
| Mượn tiền                                                                         | -              | -           |
| Thanh toán hoa hồng môi giới                                                      | -              | -           |
| Chi phí môi giới                                                                  | -              | 81.429.076  |
| <b>Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC</b>                                  |                |             |
| Mượn tiền                                                                         | -              | -           |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo</b>                              |                |             |
| Cho mượn tiền                                                                     | -              | 538.209.679 |
| Trả tiền mượn                                                                     | -              | -           |
| Thanh toán tiền thi công                                                          | 245.000.000    | -           |
| Chi phí thi công                                                                  | 5.695.145.346  | -           |
| <b>Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang</b>     |                |             |
| Cho mượn tiền                                                                     | -              | -           |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG</b>                            |                |             |
| Cho mượn tiền                                                                     | 2.200.000.000  | -           |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Simon</b>                                               |                |             |
| Cho mượn tiền                                                                     | 118.394.352    | -           |
| Thu lại tiền cho mượn                                                             | -              | -           |
| <b>Công ty TNHH Quản lý BĐS Victoria Service</b>                                  |                |             |
| Chi phí thi công, vận hành                                                        | 894.109.411    | -           |
| Thanh toán chi phí thi công, vận hành                                             | 1.914.794      | -           |
| Hoa hồng môi giới                                                                 | -              | -           |
| Thanh toán hoa hồng môi giới                                                      | -              | 44.175.554  |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land</b>                        |                |             |
| Cho mượn tiền                                                                     | 1.167.895.312  | -           |
| Trả tiền mượn                                                                     | -              | -           |
| Hoa hồng môi giới                                                                 | 135.276.450    | -           |
| Thanh toán hoa hồng môi giới                                                      | 836.449.216    | -           |
| <b>Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân</b>                                    |                |             |
| Cho mượn tiền                                                                     | -              | -           |
| <b>Công ty Cổ phần Mega Sky</b>                                                   |                |             |
| Trả tiền mượn                                                                     | 288.350.000    | -           |

Cổng 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, 5.14, 5.15, 5.18 và 5.19.

## **9.2 Thông tin về bộ phận**

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

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



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025



**HOANG QUAN REAL ESTATE CONSULTING -  
TRADING – SERVICES CORPORATION**

**15 Nguyen Luong Bang, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh  
City**

**Tax code: 0302087938**

**CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT**

**FIRST QUARTER OF 2025**

**HOANG QUAN REAL ESTATE  
CONSULTING - TRADING – SERVICES  
CORPORATION**



## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

March 31, 2025

|                                                                     | Code       | Note  | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ASSETS</b>                                                       |            |       |                          |                          |
| <b>CURRENT ASSETS</b>                                               | <b>100</b> |       | <b>6,483,919,765,851</b> | <b>6,675,961,961,080</b> |
| <b>Cash and cash equivalents</b>                                    | <b>110</b> | 5.1   | <b>31,431,981,535</b>    | <b>42,062,167,302</b>    |
| Cash                                                                | 111        |       | 31,431,981,535           | 42,062,167,302           |
| Cash equivalents                                                    | 112        |       | -                        | -                        |
| <b>Short-term investments</b>                                       | <b>120</b> |       | -                        | -                        |
| Held for trading securities                                         |            |       | -                        | -                        |
| trading securities                                                  |            |       | -                        | -                        |
| Held to maturity investments                                        |            |       | -                        | -                        |
| <b>Accounts receivable</b>                                          | <b>130</b> |       | <b>5,021,754,759,772</b> | <b>5,236,577,964,799</b> |
| Short-term trade receivables                                        | 131        | 5.2   | 1,409,483,281,245        | 1,463,073,170,861        |
| Short-term advances to suppliers                                    | 132        | 5.3   | 1,903,295,582,489        | 2,034,129,271,275        |
| Short-term internal receivables                                     | 133        |       | -                        | -                        |
| Construction contract receivables based on agreed progress billings | 134        |       | -                        | -                        |
| Short-term loan receivables                                         | 135        | 5.4.1 | 102,652,754,808          | 116,734,284,161          |
| Other short-term receivables                                        | 136        | 5.5.1 | 1,650,490,029,608        | 1,666,460,529,577        |
| Provision for doubtful debts                                        | 137        | 5.6   | (45,372,880,725)         | (45,673,403,422)         |
| Shortage of assets waiting for resolution                           | 139        | 5.7   | 1,205,992,347            | 1,854,112,347            |
| <b>Inventories</b>                                                  | <b>140</b> | 5.8   | <b>1,377,238,619,899</b> | <b>1,347,463,210,302</b> |
| Inventories                                                         | 141        |       | 1,377,238,619,899        | 1,347,463,210,302        |
| Provision for obsolete inventories                                  | 149        |       | -                        | -                        |
| <b>Other current assets</b>                                         | <b>150</b> |       | <b>53,494,404,645</b>    | <b>49,858,618,677</b>    |
| Short-term prepaid expenses                                         | 151        | 5.9.1 | 630,000,000              | -                        |
| Value added tax deductibles                                         | 152        |       | 52,864,404,645           | 48,133,973,321           |
| Tax and other receivables from the State                            | 153        | 5.16  | -                        | 1,724,645,356            |
| Government bonds trading                                            | 154        |       | -                        | -                        |
| Other current assets                                                | 155        |       | -                        | -                        |

**HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**  
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam  
**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**  
March 31, 2025

|                                                            | Code       | Note  | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND         |
|------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| <b>ASSETS</b>                                              |            |       |                          |                           |
| <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                                  | <b>200</b> |       | <b>3,436,696,376,941</b> | <b>3,426,004,573,043</b>  |
| <b>Long-term receivables</b>                               | <b>210</b> |       | <b>1,084,258,360,360</b> | <b>1,073,454,949,401</b>  |
| Long-term trade receivables                                | 211        |       | -                        | -                         |
| Long-term advances to suppliers                            | 212        |       | -                        | -                         |
| Paid-in capital in wholly-owned subsidiaries               | 213        |       | -                        | -                         |
| Long-term internal receivables                             | 214        |       | -                        | -                         |
| Long-term loan receivables                                 | 215        | 5.4.2 | 11,630,139,401           | 11,597,139,401            |
| Other long-term receivables                                | 216        | 5.5.2 | 1,072,628,220,959        | 1,061,857,810,000         |
| Provision for doubtful long-term receivables               | 219        |       | -                        | -                         |
| <b>Fixed assets</b>                                        | <b>220</b> |       | <b>1,833,481,894</b>     | <b>1,939,109,680</b>      |
| Tangible fixed assets                                      | 221        | 5.10  | 1,576,746,614            | 1,649,925,401             |
| Cost                                                       | 222        |       | 17,964,836,237           | 17,964,836,237            |
| Accumulated depreciation                                   | 223        |       | (16,388,089,623)         | (16,314,910,836)          |
| Finance leases                                             | 224        |       | -                        | -                         |
| Cost                                                       | 225        |       | -                        | -                         |
| Accumulated depreciation                                   | 226        |       | -                        | -                         |
| Intangible fixed assets                                    | 227        | 5.11  | 256,735,280              | 289,184,279               |
| Cost                                                       | 228        |       | 1,468,463,000            | 1,468,463,000             |
| Accumulated depreciation                                   | 229        |       | (1,211,727,720)          | (1,179,278,721)           |
| <b>Investment Property</b>                                 | <b>230</b> |       | -                        | -                         |
| Cost                                                       | 231        |       | -                        | -                         |
| Accumulated depreciation                                   | 232        |       | -                        | -                         |
| <b>Long-term assets in progress</b>                        | <b>240</b> |       | <b>1,551,551,919</b>     | <b>1,551,551,919</b>      |
| Long-term work in progress                                 | 241        |       | -                        | -                         |
| Construction in progress                                   | 242        | 5.12  | 1,551,551,919            | 1,551,551,919             |
| <b>Long-term financial investments</b>                     | <b>250</b> | 5.13  | <b>2,346,496,520,158</b> | <b>2,346,363,621,339</b>  |
| Investment in subsidiary company                           | 251        |       | -                        | -                         |
| Investment in Joint-venture and associates                 | 252        |       | 2,345,416,520,158        | 2,345,283,621,339         |
| Other long-term investments                                | 253        |       | 3,188,880,000            | 3,188,880,000             |
| Provision for diminution in value of long-term investments | 254        |       | (2,108,880,000)          | (2,108,880,000)           |
| Held to maturity investment                                | 255        |       | -                        | -                         |
| <b>Other long-term assets</b>                              | <b>260</b> |       | <b>2,556,462,610</b>     | <b>2,695,340,704</b>      |
| Long-term prepaid expenses                                 | 261        | 5.9.2 | 2,330,159,065            | 2,469,037,159             |
| Deferred tax assets                                        | 262        |       | 226,303,545              | 226,303,545               |
| Long-term tools, supplies and spare parts                  | 263        |       | -                        | -                         |
| Other long-term assets                                     | 268        |       | -                        | -                         |
| Goodwill                                                   | 269        |       | -                        | -                         |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                                        | <b>270</b> |       | <b>9,920,616,142,792</b> | <b>10,101,966,534,123</b> |

## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

March 31, 2025

|                                                                  | Code       | Note   | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RESOURCES</b>                                                 |            |        |                          |                          |
| <b>LIABILITIES</b>                                               | <b>300</b> |        | <b>4,521,805,225,975</b> | <b>4,708,316,479,555</b> |
| <b>Current liabilities</b>                                       | <b>310</b> |        | <b>3,015,548,395,349</b> | <b>3,206,261,743,364</b> |
| Short-term trade payables                                        | 311        | 5.14.1 | 176,200,335,347          | 178,248,426,730          |
| Short-term advance from customers                                | 312        | 5.15   | 736,434,647,211          | 763,223,896,344          |
| Tax and payable to the State                                     | 313        | 5.16   | 77,095,569,279           | 141,248,252,415          |
| Payable to employees                                             | 314        |        | 5,449,378,127            | 6,003,189,237            |
| Short-term accrued expenses payable                              | 315        | 5.17   | 453,361,302,740          | 521,040,233,432          |
| Short-term internal payables                                     | 316        |        | -                        | -                        |
| Construction contract payables based on agreed progress billings | 317        |        | -                        | -                        |
| Short-term unearned revenues                                     | 318        |        | -                        | -                        |
| Other short-term payables                                        | 319        | 5.18.1 | 964,867,705,888          | 979,552,129,309          |
| Short-term loan and finance lease obligations                    | 320        | 5.19.1 | 599,318,804,515          | 614,124,963,655          |
| Short-term provision                                             | 321        |        | -                        | -                        |
| Bonus and welfare funds                                          | 322        |        | 2,820,652,242            | 2,820,652,242            |
| Price stabilisation fund                                         | 323        |        | -                        | -                        |
| Government bonds trading                                         | 324        |        | -                        | -                        |
| <b>Long-term liabilities</b>                                     | <b>330</b> |        | <b>1,506,256,830,626</b> | <b>1,502,054,736,191</b> |
| Long-term trade payables                                         | 331        |        | -                        | -                        |
| Long-term advance from customers                                 | 332        |        | -                        | -                        |
| Long-term accrued expenses payable                               | 333        |        | -                        | -                        |
| Long-term internal payables of capital                           | 334        |        | -                        | -                        |
| Long-term internal payables                                      | 335        |        | -                        | -                        |
| Long-term unearned revenues                                      | 336        |        | 107,779,284,884          | 107,779,284,884          |
| Other long-term liabilities                                      | 337        | 5.18.2 | 262,085,015,461          | 264,185,015,461          |
| Long-term loans and finance lease obligations                    | 338        | 5.19.2 | 1,136,392,530,281        | 1,130,090,435,846        |
| Convertible bond                                                 | 339        |        | -                        | -                        |
| Preferred stock                                                  | 340        |        | -                        | -                        |
| Deferred income tax liabilities                                  | 341        |        | -                        | -                        |
| Other long-term provisions                                       | 342        |        | -                        | -                        |
| Scientific and technological development fund                    | 343        |        | -                        | -                        |

## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

March 31, 2025

|                                         | Code       | Note | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND         |
|-----------------------------------------|------------|------|--------------------------|---------------------------|
| <b>OWNER'S EQUITY</b>                   | <b>400</b> |      | <b>5,398,810,916,817</b> | <b>5,393,650,054,568</b>  |
| <b>Capital</b>                          | <b>410</b> | 5.20 | <b>5,398,810,916,817</b> | <b>5,393,650,054,568</b>  |
| Owners' invested equity                 | 411        |      | 5,766,000,000,000        | 5,766,000,000,000         |
| Shares with voting rights               | 411a       |      | 5,766,000,000,000        | 5,766,000,000,000         |
| Preferred shares                        | 411b       |      | -                        | -                         |
| Share premium                           | 412        |      | (462,203,741,892)        | (462,203,741,892)         |
| Convertible bond options                | 413        |      | -                        | -                         |
| Other owners' capital                   | 414        |      | -                        | -                         |
| Treasury stocks                         | 415        |      | (7,260,000)              | (7,260,000)               |
| Asset revaluation reserve               | 416        |      | -                        | -                         |
| Foreign exchange differences reserve    | 417        |      | -                        | -                         |
| Investment and development fund         | 418        |      | 6,581,521,895            | 6,581,521,895             |
| Enterprise re-organisation support fund | 419        |      | -                        | -                         |
| Other funds belonging to owners' equity | 420        |      | -                        | -                         |
| Retained earnings                       | 421        |      | 68,361,235,033           | 63,204,785,459            |
| Retained earnings in previous year      | 421a       |      | 63,204,785,459           | 29,456,963,025            |
| Retained earnings in current year       | 421b       |      | 5,156,449,574            | 33,747,822,434            |
| Funds for construction investment       | 422        |      | -                        | -                         |
| Non-controlling interests               | 429        |      | 20,079,161,781           | 20,074,749,106            |
| <b>Other capital, funds</b>             | <b>430</b> |      | <b>-</b>                 | <b>-</b>                  |
| Subsidized funds                        | 432        |      | -                        | -                         |
| Funds invested in fixed assets          | 433        |      | -                        | -                         |
| <b>TOTAL RESOURCES</b>                  | <b>440</b> |      | <b>9,920,616,142,792</b> | <b>10,101,966,534,123</b> |



**NGUYEN HONG PHUONG**  
Chief accountant



**NGUYEN THANH PHONG**  
General Director  
Ho Chi Minh City, 29th April, 2025

HOANG QUAN CONSULTING-TRADING-SERVICE REAL ESTATE CORPORATION  
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam  
**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**  
1st Quarter of 2025

|                                                    | Code      | Note | QUARTER 1             |                       | Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter |                               |
|----------------------------------------------------|-----------|------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                    |           |      | Quarter 1/2025        | Quarter 1/2024        | From 01/01/2025 To 31/03/2025                                        | From 01/01/2024 To 31/03/2024 |
|                                                    |           |      | VND                   | VND                   | VND                                                                  | VND                           |
| <b>Gross sales of merchandise and services</b>     | <b>01</b> |      | <b>72,847,374,989</b> | <b>38,055,545,485</b> | <b>72,847,374,989</b>                                                | <b>38,055,545,485</b>         |
| Less deduction                                     | 02        |      | 23,917,246,554        | 24,664,839,814        | 23,917,246,554                                                       | 24,664,839,814                |
| Net sales                                          | 10        | 6.1  | 48,930,128,435        | 13,390,705,671        | 48,930,128,435                                                       | 13,390,705,671                |
| Cost of sales                                      | 11        | 6.2  | 25,968,760,507        | 9,240,636,883         | 25,968,760,507                                                       | 9,240,636,883                 |
| <b>Gross profit</b>                                | <b>20</b> |      | <b>22,961,367,928</b> | <b>4,150,068,788</b>  | <b>22,961,367,928</b>                                                | <b>4,150,068,788</b>          |
| Financial income                                   | 21        | 6.3  | 22,091,203,031        | 14,909,627,237        | 22,091,203,031                                                       | 14,909,627,237                |
| Financial expenses                                 | 22        | 6.4  | 18,372,894,433        | 11,205,839,460        | 18,372,894,433                                                       | 11,205,839,460                |
| <i>In which: Interest expenses</i>                 | 23        |      | 18,372,894,433        | 11,139,223,795        | 18,372,894,433                                                       | 11,139,223,795                |
| Share of profit from joint ventures and associates | 24        |      | 132,898,819           | 116,186,805           | 132,898,819                                                          | 116,186,805                   |
| Selling expenses                                   | 25        | 6.5  | 677,596,221           | 704,829,290           | 677,596,221                                                          | 704,829,290                   |
| General and administration expenses                | 26        | 6.6  | 21,010,316,153        | 4,693,269,464         | 21,010,316,153                                                       | 4,693,269,464                 |
| <b>Operating profit</b>                            | <b>30</b> |      | <b>5,124,662,971</b>  | <b>2,571,944,616</b>  | <b>5,124,662,971</b>                                                 | <b>2,571,944,616</b>          |
| Other income                                       | 31        | 6.7  | 3,744,090,138         | 3,449,698,901         | 3,744,090,138                                                        | 3,449,698,901                 |
| Other expenses                                     | 32        | 6.8  | 2,450,900,002         | 107,238,463           | 2,450,900,002                                                        | 107,238,463                   |
| <b>Other profit/(loss)</b>                         | <b>40</b> |      | <b>1,293,190,136</b>  | <b>3,342,460,438</b>  | <b>1,293,190,136</b>                                                 | <b>3,342,460,438</b>          |
| <b>Profit before tax</b>                           | <b>50</b> |      | <b>6,417,853,107</b>  | <b>5,914,405,054</b>  | <b>6,417,853,107</b>                                                 | <b>5,914,405,054</b>          |
| Current corporate income tax expense               | 51        |      | 1,256,990,858         | 660,552,492           | 1,256,990,858                                                        | 660,552,492                   |
| Deferred corporate income tax expense              | 52        |      | -                     | -                     | -                                                                    | -                             |
| <b>Net profit after tax</b>                        | <b>60</b> |      | <b>5,160,862,249</b>  | <b>5,253,852,562</b>  | <b>5,160,862,249</b>                                                 | <b>5,253,852,562</b>          |
| Parent company's profit after tax                  | 61        |      | 5,156,449,574         | 5,244,660,344         | 5,156,449,574                                                        | 5,244,660,344                 |
| Non-controlling interests' profit after tax        | 62        |      | 4,412,675             | 9,192,218             | 4,412,675                                                            | 9,192,218                     |
| Less deduction                                     | 02        |      | -                     | 24,664,839,815        | -                                                                    | 24,664,839,815                |
| Basic earnings per share                           | 70        | 6.9  | 9                     | 9                     | 9                                                                    | 9                             |

NGUYEN HONG PHUONG  
Chief accountant

NGUYEN THANH PHONG  
General Director  
Ho Chi Minh City, 29th April, 2025

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**  
(Indirect method)  
1st Quarter of 2025

|                                                                               | Code      | Note | From 01/01/2025<br>To 31/03/2025<br>VND | From 01/01/2024<br>To 31/03/2024<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                                    |           |      |                                         |                                         |
| Net profit before tax                                                         | 01        |      | 6,417,853,107                           | 5,914,405,054                           |
| <b>Adjustments for:</b>                                                       |           |      |                                         |                                         |
| Depreciation and amortisation                                                 | 02        |      | 105,627,786                             | 166,549,368                             |
| Provisions/(reversals)                                                        | 03        |      | (300,522,697)                           |                                         |
| Foreign exchange (gains)/losses arising from revaluation of monetary accounts | 04        |      | -                                       |                                         |
| Profits from investing activities                                             | 05        |      | (132,898,819)                           | (14,324,277,451)                        |
| Interest expense                                                              | 06        |      | 18,372,894,433                          | 11,139,223,795                          |
| <b>Operating income before changes in working capital</b>                     | <b>08</b> |      | <b>24,462,953,810</b>                   | <b>2,895,900,766</b>                    |
| (Increase)/decrease in receivables                                            | 09        |      | 187,266,001,444                         | (1,027,498,307,659)                     |
| (Increase)/decrease in inventories                                            | 10        |      | (29,775,409,597)                        | (19,149,800,814)                        |
| Increase/(decrease) in payables                                               | 11        |      | (166,138,845,871)                       | 234,222,085,826                         |
| (Increase)/decrease in prepaid expenses                                       | 12        |      | (491,121,906)                           | (464,915,949)                           |
| (Increase)/decrease in held-for-trading securities                            | 13        |      | -                                       |                                         |
| Interest paid                                                                 | 14        |      | (30,113,253,674)                        | (11,321,043,795)                        |
| Corporate income tax paid                                                     | 15        | 5.16 | (1,384,974,621)                         | (68,969,367,739)                        |
| Other cash inflow from operating activities                                   | 16        |      | -                                       |                                         |
| Other cash outflow from operating activities                                  | 17        |      | -                                       |                                         |
| <b>Net cash flow from operating activities</b>                                | <b>20</b> |      | <b>(16,174,650,415)</b>                 | <b>(890,285,449,364)</b>                |
| <b>CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES</b>                                    |           |      |                                         |                                         |
| Purchase of fixed assets and other long term assets                           | 21        |      | -                                       |                                         |
| Proceed from disposal of fixed assets and other long-term assets              | 22        |      | -                                       |                                         |
| Payment for loan, purchase of debt instrument                                 | 23        |      | (7,415,991,340)                         | (5,147,203,477)                         |
| Proceeds from loans, sale of debt instrument                                  | 24        |      | 21,464,520,693                          |                                         |
| Investment in other entities                                                  | 25        |      | -                                       | (400,000,000,000)                       |
| Proceeds from investment in other entities                                    | 26        |      | -                                       | 7,693,418,143                           |
| Interest and dividends received                                               | 27        |      | -                                       | 11,710,737,708                          |
| <b>Net cash flow from investing activities</b>                                | <b>30</b> |      | <b>14,048,529,353</b>                   | <b>(385,743,047,626)</b>                |
| <b>CASH FLOW FROM FINANCIAL ACTIVITIES</b>                                    |           |      |                                         |                                         |
| Proceeds from issue of share capital                                          | 31        |      | -                                       | 1,000,000,000,000                       |
| Payment of capital to shareholders, repurchases                               | 32        |      | -                                       |                                         |
| Proceeds from borrowings                                                      | 33        | 7.1  | 23,347,824,015                          | 315,700,000,000                         |
| Repayments of borrowings                                                      | 34        | 7.2  | (31,851,888,720)                        | (12,381,380,000)                        |
| Payment of finance lease liabilities                                          | 35        |      | -                                       |                                         |
| Dividends paid                                                                | 36        |      | -                                       |                                         |
| <b>Net cash flow from financing activities</b>                                | <b>40</b> |      | <b>(8,504,064,705)</b>                  | <b>1,303,318,620,000</b>                |
| <b>NET INCREASE/DECREASE IN CASH</b>                                          | <b>50</b> |      | <b>(10,630,185,767)</b>                 | <b>27,290,123,010</b>                   |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>                         | <b>60</b> |      | <b>42,062,167,302</b>                   | <b>28,130,342,211</b>                   |
| Effects of fluctuations in foreign exchange rates                             | 61        |      | -                                       |                                         |
| Adjustment due to the effects of the opening balance                          |           |      | -                                       |                                         |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR</b>                           | <b>70</b> | 5.1  | <b>31,431,981,535</b>                   | <b>55,420,465,221</b>                   |

NGUYEN HONG PHUONG  
Chief accountant

NGUYEN THANH PHONG  
General Director

Ho Chi Minh City, 29th April, 2025

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements,

**1. GENERAL INFORMATION****1.1 Ownership**

Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation ("the Parent Company") is a joint stock company established and operating under the initial Enterprise Registration Certificate No. 0302087938 on 23 March 2007 and the amendments with the latest amendments is the 37<sup>th</sup> on 15 April 2025 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City,

The Company's stock code is HQC listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange in accordance with Decision no.218/QĐ-SGDHCM dated 12 October 2010 of the General Director of the Ho Chi Minh City Stock Exchange,

- Type of shares: Ordinary Share
- Stock code: HQC
- Par value: VND 10,000/share
- Number of listed shares: 576,600,000 shares
- Total value of listed shares at par value: VND 5,766,000,000,000

Head office's address is:

- Address: 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**1.2 Scope of operating activities**

The Group operates in the field of providing services and real estate trading,

**1.3 Nature of business operations**

The Group's main business is Real estate trading, land use rights owned, used or leased,

**1.4 Business cycle**

Normal operating cycle of the Group's from 02 to 03 years, depending on the completion time for construction works,

**1.5 Structure of the Corporation**

List of consolidated subsidiaries and affiliated companies as of 31 March 2025 is as follows:

**Subsidiary**

| Company name                                 | Address                                                                      | Principal business activities | Capital contribution rate | The proportion of voting rights | The rate of benefits |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------|
| - Golden City Investment Joint Stock Company | - No.90 Nguyen Thai Hoc, Quarter 4, Ward 3, Tay Ninh City, Tay Ninh Province | Trading in real estates       | 98,04%                    | 98,04%                          | 98,04%               |

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

For the financial year ended 31 March 2025

Dependent units have no legal status and perform dependent accounting

8

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                                                                         |                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Branch of Hoang Quan Consulting<br>– Trading – Service Real Estate Corporation          | Lot A2, 19-20 Binh Minh service - residential area for experts and employees, My Loi Hamlet, My Hoa Commune, Binh Minh District, Vinh Long Province |
| Tay Ninh Branch, Hoang Quan Consulting<br>Trading – Service Real Estate Corporation     | No.90, Nguyen Thai Hoc Street, Ward 3, Tay Ninh City, Tay Ninh Province, Vietnam                                                                    |
| Tien Giang Branch, Hoang Quan Consulting<br>– Trading – Service Real Estate Corporation | Ground floor of HQC Tan Huong social housing, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Chau Thanh District, Tien Giang Province, Vietnam                  |
| Tra Vinh Branch, Hoang Quan Consulting<br>– Trading – Service Real Estate Corporation   | No.50, Chu Van An Street, Long Binh Hamlet, Ward 4, Tra Vinh City, Tra Vinh Province, Vietnam                                                       |
| Nha Trang Branch, Hoang Quan Consulting<br>– Trading – Service Real Estate Corporation  | No.46, Thoai Ngoc Hau Street, Vinh Hoa Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam                                                            |

**1.6 Statement of comparative presentation of information in the consolidated financial statements**

The financial information presented in the Interim Consolidated Financial Statements for the financial period from January 1, 2025 to March 31, 2025 is comparable to the corresponding financial information presented in the Consolidated Financial Statements for the same period of the previous year,

**1.7 Employees**

As at 31 March 2025, the Group's has 114 people,

**2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY****2.1 Financial year**

The financial year of the Group's from January 01 to December 31 annually,

**2.2 Accounting currency**

The Group maintains its accounting records in VND due to the revenues and expenditures are made primarily by Vietnam Dong ("VND"),

**3. ACCOUNTING STANDARDS AND APPLICATION****3.1 Accounting Standards and application**

The Group applies Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting regimes for enterprises issued under Circular No.200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 and Circular No.202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance on guidance on methods of preparing and presenting consolidated financial statements,

**3.2 Comply with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System**

The Board of General Directors is ensures that it has complied with the requirements of accounting standards, the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 and Circular No.202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance on guidance on the method of preparing and presenting consolidated financial statements,

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

---

**4.1 Basis of preparation the consolidated financial statements**

The consolidated financial statements are prepared on the accrual basis (except for information relating to cash flows),

**4.2 Basis of preparation the consolidated financial statements**

The consolidated financial statements include the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries for the financial year from 01 January 2025 to 31 March 2025,

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, which is the date the Group takes control of the subsidiary, and continue to be consolidated until the date the Group ceases to control the subsidiary,

The financial statements of the Parent Company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same financial period and have consistent accounting policies applied,

In case of necessity, the subsidiary's financial statements are adjusted so that the accounting policies applied at the Parent Company and the subsidiary are the same,

The balance of accounts on the balance sheet between companies in the same Group, income and expenses, and unrealized internal profits or losses arising from these transactions are completely eliminated,

**Non-controlling shareholder interests**

Non-controlling interest in the net assets of the consolidated subsidiary is determined as an entry in the equity portion of the consolidated balance sheet, Non-controlling interests include the amount of non-controlling interests at the date of the original business combination and the non-controlling interest's share in the change in total equity since from the date of the business combination, Loss incurred in a subsidiary must be allocated proportional to the non-controlling shareholder's share, even if such loss is greater than the non-controlling shareholder's share of the Group net assets subsidiary,

**Business Combinations and Goodwill**

Business combinations are accounted for using the purchase method, The cost of a business combination is the fair value, at the date of exchange, of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer, in exchange for control of the acquiree and, in addition, any costs directly attributable to the business combination, Identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values at the date of the business combination,

Goodwill arising in a business combination is initially measured at cost, being the excess of the cost of the business combination over the acquirer's interest in the fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities recognised, If the cost of the business combination is less than the fair value of the net assets of the acquiree, the difference is recognised in the consolidated income statement, After initial recognition, goodwill is measured at cost less cumulative amortisation, Goodwill is amortised on a straight-line basis over its estimated useful life of ten (10) years,

**Invest in associated companies**

An associate is an entity in which the Group has significant influence but is not a subsidiary of the Group, Significant influence is the right to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not to control those policies,

The results of operations, assets and liabilities of associates are consolidated in the financial statements using the equity method, Investments in associates are initially recognised at cost in the

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

balance sheet and adjusted thereafter for changes in the Group's share of the net assets of the associates. If the Group's share of the losses of an associate is greater than or equal to the carrying amount of the investment, the Group is not required to continue to recognise further losses in the consolidated financial statements. In this case, the value of the investment presented in the consolidated financial statements is zero (0). If the associate subsequently makes a profit, the Group recognises its share of the profit only after it has recovered the net loss not previously recognised.

**4.3 Cash and cash equivalents**

Cash comprises cash on hand, cash in banks (demand deposits) and cash in transit. Cash equivalents are short-term highly liquid investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

**4.4 Financial investments**

**Held to maturity investments**

Investments are classified as held to maturity when the Group has the intent and to be able to hold to maturity. Held to maturity investments of the Group are term deposits for the purpose of earning profits periodically.

Held to maturity investments are initially recognized at cost including purchase price and the expenses related to the purchase of the investments. After initial recognition, these investments are recorded at their recoverable value. Interest income from held to maturity investments after the acquisition date is recognized in income statement on an estimate's basis. Income before the Group owns is deducted into the cost at acquisition.

When there is evidence surely about a part or all of the investment may be not recoverable and having damage can be measured reliably, the loss is recognized in financial expenses in the year and reduced direct investment values.

**Loan receivables**

Loan receivables are determined at cost less provision for doubtful debts. Provisions for doubtful debts of loans are stated based on the occurred estimated losses.

**Investments in equity of other companies**

Investments in equity of other companies include investments which the Company has no control, co-control or significant influence on the investee.

Investments in equity of other companies are initially recorded at cost, including purchase price or capital contributions plus the costs directly related to investment. Dividends and profits from previous periods of the investments before being purchased are accounted for the decrease in value of the investments. Dividends and profits of the following period are after being purchased is recognized in revenue. Dividends which received by shares are only followed up by the number of shares increases without recognizing the value of shares.

Provision for diminution in value of investments in equity of other companies is appropriated as follows:

- For investments in listed shares or the fair value of the investments is determined reliably, the provision is based on the market value of shares.

- For investments have not determined the fair value at the time of reporting, the provision are made based on the loss of the investment at the rate equal to the difference between actual capital companies in other company and the equity ratio multiplied with the Company's capital contribution to the total actual capital contributions of all parties in other investee enterprise,

Increase or decrease in provision for diminution in value of long-term investments have recorded at the closing date, and is recognized in the financial expenses,

#### **4.5 Receivables**

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts,

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according the following principles:

- Trade receivables reflect the nature of the receivables arising from commercial transactions with purchase - sale between the Group and an independent purchaser, including receivables from export sales entrusted to other units,
- Other receivables reflect the nature of the receivables arising from non-commercial transactions, and to be related to the purchase – sale transactions,

The provision for doubtful debts is made for amounts past due and amounts or for which there is strong evidence that they will not be collected, Increases/ (decreases) in the obligatory allowance for doubtful debts as of the balance sheet date are recorded into "General and administration expenses",

#### **4.6 Inventories**

Inventories are presented at the lower of cost and net realizable value,

The cost of inventories is determined as follows:

- Materials and goods: comprising all costs of purchase and related expenses directly incurred in bringing the inventories to their present location and condition,
- Work-in-progress: including project implementation costs,
- Real estate finished goods: including the cost of land use rights, the direct costs and the general costs incurred during the construction of real estate,

Net realizable value represents the estimated selling price of inventory during the normal production and business minus the estimated costs to completion and the estimated costs necessary to consume them,

Cost is determined on a weighted average method and the perpetual method is used to record inventories,

Provision for impairment of inventories is made for each inventory with the cost greater than the net value realizable, For service in progress, the provision for impairment is calculated for each type of service has a separate price, Increase or decrease in the balance of provision for impairment of inventories should be set aside at the fiscal year end and is recognized in cost of goods sold,

#### **4.7 Prepaid expenses**

Prepaid expenses are used to record expenses actually incurred but they are related to operation output of many accounting periods, Prepaid expenses of the Group include:

##### **Tools and equipment**

The tools and equipment have been put into use and are amortized to expense under the straight-line method to time allocation in 12 months,

##### **Cost of repairing fixed assets**

One-time asset repair costs of great value are allocated to expenses using the straight-line method for no more than 03 years,

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**4.8 Operating leased assets**

Leases are classified as operating leases if the risks and benefits associated with ownership of assets belonging to the lessor. Lease operating expenses are reflected as expenses under the straight-line method over the lease time, regardless of the method of rental payment.

**4.9 Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The initial cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Expenditures for additions, improvements and renewals are capitalised on fixed assets accounts, expenditures for maintenance and repairs are charged to the income statement.

When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are removed from the balance sheet and any gain or loss resulting from their disposal is included in the income statement

Depreciation of tangible fixed assets is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of these assets, which are as follows:

|                         | <u>Years</u> |
|-------------------------|--------------|
| Building and structures | 20           |
| Transportation          | 06 – 10      |
| Office equipment        | 03           |

**4.10 Intangible fixed assets**

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation

The initial cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Costs relating to intangible assets incurred after initial recognition are recognized to the income statement, except for costs which are related to the specific intangible assets and increase benefits economic from these assets.

When assets are sold or retired, their cost and accumulated amortisation are removed from the balance sheet and any gain or loss from their disposal is recorded in other income or other expense in the period.

**Software**

The buying expenses of computer software which are not an integral part of related hardware are capitalized. Initial cost of computer software includes all the expenses paid until the date the software is put into use. Computer software is amortized in line with the straight-line method in 03 - 10 years.

**4.11 Construction in progress**

Construction in progress presents the cost of repairment of fixed assets, as well as the cost of unfinished construction (including interest expenses suitable for relevant accounting policies of the Company). No depreciation is made on construction in progress until the relevant assets are completed and put into use.

**4.12 Accounts payable and accrued expenses**

Accounts payable and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future, which related to the goods and services received. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimation for payable amount.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

The classification of liabilities is payable to suppliers, accrued expenses and other payables, which complied with the following principles:

- Trade payables reflect the nature of the payables arising from commercial transactions with purchase of goods, services, property between the Group and independent sellers, including payables when imported through trustees,
- Accrued expenses reflect the payables for goods and services received from the seller or provided with the purchaser but have not been paid until having invoices or having insufficient billing records, accounting records, and payables to employees including salary, production costs, sales must accruals,
- Other payables reflect the nature of the payables of non-commercial, not related to the purchasing, selling and providing services,

**4.13 Payroll**

Payrolls are allocated in income statement in accordance to basic salary and allowances which signed the labor contract,

**4.14 Business Cooperation Contract**

**Co-controlled business**

The Group recognized in the financial statements of the business cooperation contract in the form of business activities under the joint control as follows:

- Revenue from selling goods or supplying service of joint venture,
- Incurred expenses,

**4.15 Capital**

**Owner's equity**

Capital is recorded according to the amount actually invested by shareholders,

**Share premium**

Share premium is recorded at the difference between the issuance price and the face value upon the initial issuance, additional issuance or the difference between re-issuance price and the net book value of treasury shares, Direct expenses related to additional issuance and re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premium

**Treasury stocks**

When acquiring shares issued by the Parent Company, payables including expenses related to the transaction are recorded as treasury shares and are reflected as a deduction in equity, When reissued, the difference between the price of re-release and the book value of treasury shares are recorded in the item "equity premium",

**4.16 Distribution of net profits**

Profit after tax is distributed to shareholders after an appropriation of funds under the Charter of the Parent Company as same as the law and is approved by the General Meeting of Shareholders,

The distribution of profits to shareholders is considered to non-cash items in undistributed profit may affect cash flow and ability to pay dividends as profit from revaluation of assets contributed as capital, interest due to the revaluation of monetary items, the financial instruments and other non-cash items,

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders,

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**4.17 Revenue**

**Revenue from sales of service rendered**

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. In case that a transaction involves the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the balance sheet date of that year. The outcome of a transaction can be measured reliably when all four (4) following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably. When contracts define that buyers are entitled to return services purchased under specific conditions, enterprises shall only record turnovers if such specific conditions no longer exist and buyers are not entitled to return provided services;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the company;
- The percentage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably,

**Revenue from sales of real estate**

Sales of real estate by the Group's investors are recognized when they simultaneously satisfy all of the following conditions:

- Real estate has completed and handed over to the buyers, company has transferred the risks and rewards associated with ownership of the property to the buyer,
- The company no longer holds the management rights of real estate as the owner of real estate or real estate control,
- Revenue can be measured reliably,
- The Group has obtained or will obtain economic benefits from the sale of real estate transactions,
- Determine the costs related to real estate transactions,

In case the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Group performs the interior finishing of the real estate in accordance with the design, model and requirements of the customer under a contract of interior decoration when the revenue is recognized upon completion and handover of raw materials to customers,

**Revenue from sales of land plots**

Revenue from sales of land plots of the irrevocable contracts are recognized when they simultaneously satisfy all of the following conditions:

- Following the transfer of risks and rewards associated with the land use rights to the buyer,
- Revenue can be measured reliably,
- Determine the costs related to the sale ground,
- The Group has obtained or will certainly gain the economic benefits associated with the transaction platform,

**Revenue from sales from construction contract**

When the results of the construction contract were estimated reliably as follows:

- For construction contract that the contractors are paid according to the progress of the plan, revenues and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by the Group determined in fiscal year end,
- For construction contract that the contractors are paid according to the value of the mass execution, revenue and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by customers confirm and is reflected on the invoices made,

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

The increases, decreases of volume of construction, compensation and other income are recorded only when revenue has been agreed with the customer,

When the results of a construction contract cannot be estimated reliable, present as follow:

- Revenue is recognized only equivalent to the cost of the contract incurred that reimbursement is relatively certain,
- The cost of the contract is recognized only for the costs has incurred,

The difference between the total accumulated revenue of construction contracts recorded and accumulated amounts invoiced in accordance with progress in payment are recorded as accounts receivable or payable under the progress of the construction contract,

**Interest**

Interest is recognized on an accrual basis, are determined on the balance of cash in bank and the actual interest rate for each period,

**Dividends and profits received**

Dividends and profit shared are recognized when the Group receive the notice of dividends or profit from the capital contribution, Dividends which received by shares, only follow up the number of shares increases, no recognition of the value of shares,

**4.18 Borrowing costs**

Borrowing costs include interest and other costs incurred directly related to the borrowings,

Borrowings costs are recognized as expenses when incurred, Where the borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of uncompleted assets requires a substantial period (over 12 months) to get ready for use or sales, borrowing costs can be capitalized, For specific loan serves the construction of fixed assets and real estate, interest is capitalized, regardless the period of construction is less than 12 months, The income arising from the temporary investment of the borrowings is deducted from the related asset,

For general loans including use for purposes of the construction or production of uncompleted assets, the capitalization of borrowing costs is determined in proportion to the cost capitalization weighted average arising for basic construction or production of that asset, The capitalization rate is calculated in proportion to the weighted average rate of borrowings outstanding during the period, except for specific borrowings serving the purpose of a specific property,

**4.19 Corporate income tax**

Corporate income tax ("CIT") for the year comprises current income tax and deferred income tax,

**Current income tax**

Current income tax is the tax amount is calculated on taxable income, Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between accounting and tax, non-deductible expenses as well as adjusted income are not taxed and losses be transferred,

**Deferred income tax**

Deferred income tax is the corporate income tax will pay or will be refunded by the temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for the purpose of preparing the financial statements and the basis to calculate income tax, Deferred income tax is recognized for all temporary differences tax, Deferred tax assets are only recognized when the certainty of future get the taxable profits to use those temporary deductible differences,

The carrying amount of deferred tax assets are reconsidered at closing of the financial year and will be reversed to make sure that there is enough taxable profit to allow the benefit assets to be used fully or partly, The deferred tax assets were not previously recognized is reconsidered at closing of the financial year and is recognized when it is sure to enough taxable profit to be able to use this deferred tax assets,

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

Deferred tax assets and deferred income tax payable is calculated at the estimated tax rates that is applied in the asset is realized or the liability is settled in accordance with the tax rates in effect at closing fiscal year. Deferred income tax is recognized in the income statement and record directly to equity when the tax relates to items directly to equity,

Deferred tax assets and deferred income tax payables are off set as follows:

- The company has a legal right to offset between current income tax assets and current income taxes payable; and
- Deferred tax assets and deferred income tax payables are related to corporate income tax is administered by the same tax authority;
  - For the same taxable company; or
  - The Group intends to pay current income taxes and deferred tax assets on the basis of net assets or recovered asset at the same with the payment of liabilities for each of periods in future when the materiality of deferred income tax or deferred tax assets to be paid or recovered,

Tax settlement of the Parent Company and its subsidiaries will be assessed by the Tax Department. Due to the application of laws and regulations on taxes for different incurred transactions which can be explained in many different ways, tax payable presented in the financial statements can be immediately changed according to the decision of the tax authorities,

**4.20 Segment reporting**

Segment by business area is a separately identifiable part that is engaged in the production or provision of products or services and has risks and returns that are different from those of other business segments,

Segment by geographical area is a separately identifiable part that is engaged in the production or providing of products or services within a particular economic environment and has economic risks and rewards different from business segments in other economic environments,

**4.21 Instrument**

**Financial assets**

The classification of financial assets depends on the nature and purpose of the financial assets and is determined at the time of initial recognition. Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, investments, customer receivables, other receivables and other assets,

At the time of initial recognition, financial assets are determined at cost plus any costs directly acquisition, issuance of such financial assets,

**Financial liabilities**

The classification of financial liabilities depends on the nature and purpose of the financial liabilities and is determined at the time of initial recognition. Financial liabilities of the Group include payable to suppliers, loans and borrowings, accrued expenses and other payables,

At the time of initial recognition, financial liabilities are determined at cost plus costs directly issuance of such financial liabilities,

Amortization is determined by the initial recognition of financial liabilities less the principal reimbursement, plus or minus cumulative distributions calculated using the effective interest method of the difference between the initial recognition value and the amount due, minus any deductions (directly or through the use of a reserve account) due to impairment or irrecoverable loss,

Actual interest rate method is the method of calculating the distribution of one or a group of financial liabilities and the distribution of interest income or interest expense in the relevant year,

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

The effective interest rate is the discount rate of estimated cash flows that will be paid or received in the future throughout the expected life of the financial instrument or, if necessary, back to the present carrying amount.

**Equity instrument**

Equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities.

**Clearing financial instruments**

Financial assets and financial liabilities are offset from each other and the net amount presented in the Balance Sheet if and only if the Group:

- Have a legal right to set off the recognized value; and
- There is an intention to settle on a net basis or realize the asset and settle the liability simultaneously.

**4.22 Related parties**

Parties are considered to be related if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other parties/ another party in making financial and operating decisions. Parties are also considered to be related if they are subject to common control or common significant influence.

In consider related party relationships, the nature of the relationship is paid more attention than the legal form.

The following parties are known as the Group's related parties:

| <b>Parties</b>                                                           | <b>Relationship</b>             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Golden City Investment JSC                                               | Subsidiary<br>(from 06/03/2024) |
| Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd | Associate                       |
| Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC                            | Associate                       |
| Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC         | The same key members            |
| Nam Quan Investment JSC                                                  | The same key members            |
| Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC     | The same key members            |
| Hoang Quan Law Co., Ltd                                                  | The same key members            |
| Victoria Real Property Management Co., Ltd                               | The same key members            |
| Victoria Service Property Management Co., Ltd                            | The same key members            |
| Indochina Real Estate Development Investment Corporation                 | The same key members            |
| Hoang Quan Group Co., Ltd                                                | The same key members            |
| Viet Architecture Corporation                                            | The same key members            |
| Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd                          | The same key members            |
| Indochina Land Group Co., Ltd                                            | The same key members            |
| Truong Gia Production Trading Co., Ltd                                   | The same key members            |
| Hoang Quan Education Investment Co., Ltd                                 | The same key members            |
| Thien Phat Construction Investment Co., Ltd                              | The same key members            |
| Binh Minh Trading – Production – Service JSC                             | The same key members            |
| Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd                                      | The same key members            |
| Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC                               | The same key members            |
| Simon Land Investment Co., Ltd                                           | The same key members            |
| Vietmed Medical JSC                                                      | The same key members            |
| South east asia dragon import - export joint JSC                         | The same key members            |
| Simon Investment JSC                                                     | The same key members            |
| Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd                           | The same key members            |
| Phuc Sinh Investment JSC                                                 | The same key members            |
| Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd                       | The same key members            |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

| <b>Parties</b>                                                                            | <b>Relationship</b>                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| CPG Real Estate Investment Management JSC                                                 | The same key members                      |
| Hung Cuong Phan Thiet Trading Production Co., Ltd                                         | The same key members                      |
| Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC                                             | The same key members                      |
| Tra Vinh Real Estate JSC                                                                  | The same key members                      |
| Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC                                                                | The same key members<br>(from 14/03/2024) |
| Viet House Investment Co., Ltd                                                            | The same key members<br>(to 01/06/2024)   |
| Member of the Board of Management, Board of Supervision<br>and Board of General Directors | Key management members                    |

**5. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET****5.1 Cash and cash equivalents**

|                     | <b>31/03/2025</b>     | <b>01/01/2025</b>     |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|                     | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Cash on hand – VND  | 19,521,877,554        | 10,343,740,553        |
| Cash in banks – VND | 11,910,103,981        | 31,718,426,749        |
|                     | <b>31,431,981,535</b> | <b>42,062,167,302</b> |

**5.2 Short-term trade receivables**

|                                                                     | <b>31/03/2025</b>        | <b>01/01/2025</b>        |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                     | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| <b>Trade receivables – related parties</b>                          |                          |                          |
| Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service<br>Real Estate JSC | 415,277,559,659          | 378,159,003,456          |
| Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC                       | 214,949,161,549          | 214,949,161,549          |
| Simon Investment JSC                                                | 198,476,159,038          | 198,476,159,038          |
| Hoang Quan Education Investment Co., Ltd                            | 95,811,480,000           | 112,401,480,000          |
| Tra Vinh Real Estate JSC                                            | 67,490,000,000           | 82,390,000,000           |
| Hoang Quan Group Co., Ltd                                           | 49,971,390               | 28,117,676,959           |
| Victoria Real Property Management Co., Ltd                          | 16,045,146,061           | 26,370,109,770           |
| Nam Quan Investment JSC                                             | 10,243,988,433           | 10,243,988,433           |
| Indochina Investment Development Real Estate<br>Corporation         | -                        | 1,150,268,956            |
| Viet Architecture Corporation                                       | 20,590,593               | 20,590,593               |
| Mr, Truong Nguyen Hoang Quan                                        | -                        | 10,287,172,727           |
| Ms, Truong Nguyen Song Van                                          | -                        | 3,128,951,478            |
| <b>Trade receivables – other</b>                                    |                          |                          |
| Others                                                              | 391,119,224,522          | 404,604,846,189          |
|                                                                     | <b>1,409,483,281,245</b> | <b>1,463,073,170,861</b> |

**5.3 Short-term advances to suppliers**

|                                                                      | <b>31/03/2025</b> | <b>01/01/2025</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                      | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| <b>Advances to suppliers – related parties</b>                       |                   |                   |
| Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd                      | 140,405,741,971   | 145,855,887,317   |
| Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd<br>- Branch Tra Vinh | 200,000,000       | 200,000,000       |
| Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service<br>Real Estate JSC  | 20,362,408,645    | 20,362,408,645    |
| Viet Architecture Corporation                                        | 23,344,460,260    | 23,706,227,260    |
| Hoang Quan Group Co., Ltd                                            | -                 | 5,533,007,600     |
| Nam Quan Investment JSC                                              | -                 | 2,881,738,565     |
| Binh Minh Trading – Production – Service JSC                         | 2,535,503,353     | 2,526,503,353     |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                                         |                          |                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Indochina Land Group Co., Ltd                           | 1,525,597,652            | 1,525,597,652            |
| Hoang Quan Law Co., Ltd                                 | 411,383,442              | 1,331,643,442            |
| Victoria Service Property Management Co., Ltd           | 25,516,177,504           | 1,298,379,185            |
| CPG Real Estate Investment Management JSC               | 644,682,593              | 644,682,593              |
| Indochina Real Estate Development Investment Coporation | 14,793,211,418           | 14,793,211,418           |
| <b>Advances to suppliers – third parties</b>            |                          |                          |
| VDC Construction Design Consulting Co., Ltd             | 609,956,650              | 609,956,650              |
| Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC           | 59,780,000               | 59,780,000               |
| Others                                                  | 1,672,886,679,001        | 1,812,800,247,595        |
|                                                         | <b>1,903,295,582,489</b> | <b>2,034,129,271,275</b> |

**5.4 Short-term, long-term loans receivables****5.4.1 Short-term loans receivables**

|                                                                              | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Loans receivables - related parties</b>                                   |                        |                        |
| Viet Architecture Corporation (1)                                            | 26,292,595,275         | 26,292,595,275         |
| Victoria Real Property Management Co., Ltd (2)                               | -                      | 17,872,839,697         |
| Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd (3)                          | 17,376,519,842         | 17,197,483,371         |
| Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd (5) | 13,983,218,865         | 13,983,218,865         |
| Simon Land Investment Co., Ltd (6)                                           | 1,902,263,657          | 1,783,869,305          |
| Hoang Quan Law Co., Ltd                                                      | 1,710,990,000          | 1,710,990,000          |
| CPG Real Estate Investment Management JSC                                    | 3,191,835,059          | 991,835,059            |
| Binh Minh Entertainment Service – Trading Co.,LTD                            | 14,175,000             | 14,175,000             |
| Hoang Quan Group Co., Ltd                                                    | 38,488,218             | 38,488,218             |
| Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd                                          | 25,860,000             | 25,860,000             |
| Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC                                   | 1,167,895,312          | -                      |
| Simon Land Investment Co., Ltd                                               | 7,500,000              | 7,500,000              |
| Vietmed Medical JSC                                                          | 2,570,000              | 2,570,000              |
| Mr, Nguyen Van Thai                                                          | 526,450,000            | 484,600,000            |
| Mr, Nguyen Thanh Van                                                         | 444,965,000            | 408,265,000            |
| <b>Loans receivables</b>                                                     |                        |                        |
| Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd (4)                                      | 14,230,624,937         | 14,230,624,937         |
| Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (7)                            | 385,757,537            | 385,757,537            |
| Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC                                | 79,240,000             | 79,240,000             |
| Others                                                                       | 21,271,806,106         | 21,224,371,897         |
|                                                                              | <b>102,652,754,808</b> | <b>116,734,284,161</b> |

**Details of short-term loans are as follows:**

- (1) Loan to Viet Architecture Corporation, contract No,35/HDMT-HQ,VKT,23 dated 02 January 2023, term is 12 months with interest of 0%/year, and contract appendix No,01-35/HDMT-HQ,VKT,23 dated 02 January 2024, 02-35/HDMT-HQ,VKT,23 dated 02 January 2025 term of 12 months, interest is 0%/year,
- (2) Loan to Victoria Real Estate Management Co., Ltd, contract No,48/HDMT-HQ,VIC,23 dated 02 January 2024, term is 12 months, interest 0%/year,
- (3) Loan to Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd, contract No,03/HDMT-HQ,GB,23 dated 02 January 2023, term is 12 months with interest 0%/year, and contract appendix No,01-03/HDMT-HQ,GB,23 dated 02 January 2024, 02-03/HDMT-HQ,GB,23 dated 02 January 2025 term is 12 months with interest 0%/year,
- (4) Loan to Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd, under the contract No,26/HDMT-HQ,VPN,23 dated 02 January 2023, term is 12 months, interest is 0%/year,

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

- (5) Loan to Hoang Quan Nha Trang Real Estate Consulting - Trading - Services Co., Ltd, under the contract No,04/HDMT-HQ,NT/23 dated 02 January 2023, term is 12 months with interest is 0%/year,
- (6) Loan to Simon Investment JSC, under the contract No,31/HDMT-HQ,SIMON,23 dated 02 January 2023, term is 12 months with an interest of 0%/year,
- (7) Lending money to Tay Ninh Urban Development and Construction JSC, under the contract No,02/HDMT-HQ,TN,23 dated 02 January 2023, term is 12 months with interest rate of 0%/years,

**5.4.2 Long-term loans receivables**

|                                                                      | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Related parties - loans receivables</b>                           |                       |                       |
| Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (1) | 10,000,000,000        | 10,000,000,000        |
| Hoang Quan Education Investment Co., Ltd (2)                         | 1,393,929,401         | 1,393,929,401         |
| Third parties - others                                               | 236,210,000           | 203,210,000           |
|                                                                      | <b>11,630,139,401</b> | <b>11,597,139,401</b> |

- (1) Hoang Quan MeKong Consulting - Trading – Service Real Estate Joint Stock Company under contract No,10/HDMT/TN-HQMK,2023 dated 13 October 2023 and appendix 01 dated 02 January 2024, contract term until 31 December 2025, interest rate 12%/year,
- (2) The loan to Hoang Quan Education Investment Co., Ltd, under the contract No, 02/2022/HDMT-HQC dated 02 August 2022 with the term from 02 August 2022 to 02 August 2025,

**5.5 Other short-term, long-term receivables****5.5.1 Other short-term receivables**

|                                                                                                     | 31/03/2025      |                  | 01/01/2025      |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                                                                                                     | Amount<br>VND   | Provision<br>VND | Amount<br>VND   | Provision<br>VND |
| <b>Related parties</b>                                                                              |                 |                  |                 |                  |
| Hoang Quan MeKong Consulting Trading Service Real Estate JSC (1)                                    | 259,019,300,000 | -                | 259,019,300,000 | -                |
| Indochina Real Estate Development Investment Coporation (2)                                         | 200,000,000,000 | -                | 200,000,000,000 | -                |
| Hoang Quan Can Tho Consulting Trading Service Real Estate JSC (3)                                   | 179,500,000,000 | -                | 179,500,000,000 | -                |
| Indochina Real Estate Development Investment Coporation (4)                                         | 84,345,410,450  | -                | 84,345,410,450  | -                |
| Victoria Real Property Management Co., Ltd – investment cooperation                                 | 35,462,354,032  | -                | 38,059,514,335  | -                |
| Hoang Quan MeKong Consulting Trading Service Real Estate JSC - Profits from business cooperation(5) | 548,975,455,987 | -                | 548,975,455,987 | -                |
| – Loan interest                                                                                     | 15,880,370,375  | -                | 15,490,036,410  | -                |
| – interest on borrowed                                                                              | 1,463,013,699   | -                | 1,463,013,699   | -                |
| Mr, Truong Nguyen Song Van – advance                                                                | 255,610,471     | -                | 443,084,553     | -                |
| Hoang Quan Group Co., Ltd – Interest receivable                                                     | 111,330,758     | -                | 111,330,758     | -                |
| Simon Land Investment Co., Ltd                                                                      | 143,305,994,010 | -                | -               | -                |
| <b>Other organizations and individuals</b>                                                          |                 |                  |                 |                  |
| Hoang Quan Consulting – Investment JSC                                                              | 123,997,965,970 | -                | 123,997,965,970 | -                |
| Green Sunflower Services                                                                            | 25,000,000,000  | -                | 25,000,000,000  | -                |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**Consulting Joint Stock Company****– Business cooperation (8)**

|                              |                          |                        |                          |                        |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Mortgages, deposits          | 1,824,106,000            | -                      | 7,824,106,000            | -                      |
| Advances                     | 14,474,452,802           | (3,890,294,729)        | 16,213,163,643           | (3,890,294,729)        |
| Other short-term receivables | 16,874,665,054           | (509,944,310)          | 290,016,113,742          | (509,944,310)          |
|                              | <b>1,650,490,029,608</b> | <b>(4,400,239,039)</b> | <b>1,666,460,529,577</b> | <b>(4,400,239,039)</b> |

- (1) The Group cooperates with Hoang Quan MeKong Consulting - Trading – Services Real Estate JSC under the following 2 contracts:
- The Parent Company contributes capital under the cooperation contract No. 213/HQMK,HQ-HDHT dated 01 June 2015, for a term of 10 years, with Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC to implement the social housing construction project of Binh Minh Industrial Park in My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province, Profit sharing at the end of the fiscal year, after completing obligations to the State, the two parties will agree to divide according to the capital contribution ratio or retain to continue implementing the project, Currently, the project is in the stage of completing infrastructure,
  - Contribute capital for business cooperation under contract No. 1209/2023/HDHTKD/TPV-HQMK dated 12 September 2023, cooperation term of 24 months, Purpose of using the money to do business in registered business lines and other functions not prohibited by law, The Group's contributed value as of 30 June 2024 is VND 552,624,349,722, Profits are divided according to the agreement of the parties but not less than 10,5%/year,
- (2) The Parent Company contributes capital to Dong Duong Real Estate Investment and Development JSC, Contract No. 01/2014/HDHTDT-HQDD dated 22 September 2014, to implement the Royal Tower building project in the Ward Tan Phu, District 7, Ho Chi Minh City with a term of 10 years, fixed interest rate of 12%/year, currently the project has been completed and put into use in 2024,
- (3) The Parent Company contributes capital under the Cooperation Contract with Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC to carry out the following projects: Truong Thanh Residential area project (7 ha) and social housing area (10,74 ha) in Can Tho City; University of the MeKong Delta Project; 44 houses in Block 11A in the new urban area south of Can Tho River, Cai Rang District, Can Tho City, Divide profits at the end of the fiscal year, after completing obligations to the state, the two parties will agree to divide according to the ratio of capital contribution or retain it to continue implementing the project, Currently the project is in progress deployment and construction phase,
- (4) This is the loan amount to compensate for land use rights of Indochina Real Estate Development Investment Coporation according to loan contract No,37/HDMT-HQ,DD,23 signed on 02 January 2023 and extension appendix No,01-37/HDMT-HQ,DD,23 signed on 02 January 2024, term of 12 months (from 02 January 2024),
- (5) This is the amount of money for business cooperation under contract No. 1209/2023/HDHTKD/TPV-HQMK dated 12 September 2023, cooperation term of 24 months, The purpose of using the money is to do business in registered business lines and other functions not prohibited by law, Profits are divided according to the agreement of the parties but not less than 10,5%/year,
- (6) Other receivables of Ms, Nguyen Thi Nhu Hien regarding advances to repurchase shares at Victoria Real Estate Management Co., Ltd, After that, the Company did not continue to buy this share and made liquidation record No. 01/2021/BBTL dated 31 December 2021, According to this liquidation record, the seller (Ms, Nguyen Thi Nhu Hien) must return the amount received from Hoang Quan Real Estate Consulting - Trading JSC, which is VND 145,000,000,000, within a period of VND 145,000,000,000, from the date of signing the liquidation record is until the end of the third quarter 2022, The two parties have agreed to extend the payment deadline until 02 January 2025,
- (7) Other receivables of Ms, Nguyen Tran Diem Trang regarding advances to repurchase shares at Victoria Real Estate Management Co., Ltd, After that, the Company did not continue to buy this share and made liquidation record No. 02/2021/BBTL dated 31 December 2021, According to this

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

liquidation record, the seller (Ms, Nguyen Tran Diem Trang) must return the amount received from Hoang Quan Trading and Services Consulting JSC, which is VND 123,997,965,970, within the time limit from the dated of signing the record liquidation agreement until the end of the third quarter of 2022, The two parties have agreed to extend the payment deadline until 02 January 2025,

- (8) This is the business cooperation amount according to contract No,02/2023/HDHTKD/TPV-HDX dated 31 October 2023, cooperation term of 24 months, The purpose of using the money is to conduct business in registered business lines and other functions not prohibited by law, Profits are divided according to the agreement of the parties but not lower than 12,45%/year,

**5.5.2 Other long-term receivables**

|                                                                                                                | 31/03/2025               |                  | 01/01/2025               |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                                                                                                                | Amount<br>VND            | Provision<br>VND | Amount<br>VND            | Provision<br>VND |
| <b>Other organizations and individuals</b>                                                                     |                          |                  |                          |                  |
| Binh Minh Port JSC (1)                                                                                         | 500,000,000,000          | -                | 500,000,000,000          | -                |
| Binh Minh Trading – Production<br>– Service JSC (1)                                                            | 150,000,000,000          | -                | 150,000,000,000          | -                |
| Bao Linh Housing Development &<br>Construction Investment JSC (2)                                              | 36,781,365,000           | -                | 364,000,000,000          | -                |
| Ho Chi Minh City Housing Development<br>Fund – <i>contribute capital according to<br/>business cooperation</i> | 374,770,410,959          | -                | 36,781,365,000           | -                |
| Mortgages, deposits                                                                                            | 11,076,445,000           | -                | 11,076,445,000           | -                |
|                                                                                                                | <b>1,072,628,220,959</b> | <b>-</b>         | <b>1,061,857,810,000</b> | <b>-</b>         |

- (1) The Parent Company contributes capital under the Co-operation Contract with Binh Minh Port JSC, to carry out projects of investment exploitation and construction of Binh Minh - Vinh Long Port; Investment projects on construction and operation of Binh Minh port (including berths, infrastructure, warehouses, and yards) at Binh Minh Industrial Park, My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province, and establish Binh Minh Trading - Production - Service JSC, On 30 August 2019 at the address of lot B5 Residential Area Binh Minh, My Loi Hamlet, My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province, Divided profits at the end of the financial year, after completing obligations to the state, the two parties will agree to divide according to the ratio of capital contribution or retain it to continue implementing the project, Currently the project is in progress construction phase, no revenue has been recorded,
- (2) The Parent Company contributes capital to cooperate in business with Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC, Contract No, 01/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 05 January 2024 and No,02/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 22 January 2024, The Company uses the received cooperation amount to supplement business capital as registered in the business line and share profits from the business cooperation, for a period of 24 months (calculated for each capital contribution),

**5.6 Bad debts**

|                                           | 31/03/2025            |                              | 01/01/2025            |                              |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
|                                           | Cost<br>VND           | Recoverable<br>amount<br>VND | Cost<br>VND           | Recoverable<br>amount<br>VND |
| <b>Debts overdue for 3 years or more</b>  |                       |                              |                       |                              |
| Advances                                  | 3,890,294,729         | -                            | 3,890,294,729         | -                            |
| Loans receivables                         | 11,526,105,192        | -                            | 11,526,105,192        | -                            |
| Trade receivables                         | 82,747,500            | -                            | 82,747,500            | -                            |
| Other receivables                         | 509,944,310           | -                            | 509,944,310           | -                            |
| Advances to suppliers                     | 27,509,676,647        | -                            | 27,810,199,344        | -                            |
| Shortage of assets waiting for resolution | 1,854,112,347         | -                            | 1,854,112,347         | -                            |
|                                           | <b>45,372,880,725</b> | <b>-</b>                     | <b>45,673,403,422</b> | <b>-</b>                     |

**5.7 Shortage of assets waiting for resolution**

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                                           | 31/03/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                           | Amount<br>VND        | Provision<br>VND       | Amount<br>VND        | Provision<br>VND       |
| Nguyen Thien Vu – the proceeds from the HQC Plaza project | 621,983,192          | (621,983,192)          | 621,983,192          | (621,983,192)          |
| The proceeds didn't collect from exchanges are ceased     | 86,136,801           | (86,136,801)           | 86,136,801           | (86,136,801)           |
| Advance payments                                          | 497,872,354          | (497,872,354)          | 1,145,992,354        | (1,145,992,354)        |
|                                                           | <b>1,205,992,347</b> | <b>(1,205,992,347)</b> | <b>1,854,112,347</b> | <b>(1,854,112,347)</b> |

**5.8 Inventories**

|                       | 31/03/2025               |                  | 01/01/2025               |                  |
|-----------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                       | Cost<br>VND              | Provision<br>VND | Cost<br>VND              | Provision<br>VND |
| Work in progress (1)  | 1,270,639,711,335        | -                | 1,223,730,891,843        | -                |
| Real estate goods (2) | 106,596,441,292          | -                | 123,729,851,187          | -                |
| Goods                 | 2,467,272                | -                | 2,467,272                | -                |
|                       | <b>1,377,238,619,899</b> | <b>-</b>         | <b>1,347,463,210,302</b> | <b>-</b>         |

Details of inventory as at 31 March 2025 are as follows:

|                                                          | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Work in progress</b>                               |                          |                          |
| TP, Vang social housing Project                          | 931,424,192,824          | 907,864,686,634          |
| <b>Project</b>                                           |                          |                          |
| Hoang Quan Plaza Apartment (*)                           | 145,106,965,437          | 146,145,928,760          |
| HQC Tan Huong Project                                    | 60,723,482,103           | 59,230,496,081           |
| Hoc Mon high-rise shopping center & public area project  | 37,891,462,189           | 37,201,877,443           |
| HQC Ho Hoc Lam Project                                   | 17,823,359,118           | 17,823,359,118           |
| Chau Pha Ba Ria Vung Tau Project                         | 13,150,313,973           | 13,150,313,973           |
| Residential Area at Phu Huu Ward, Dist, 9                | -                        | 9,537,087,189            |
| Project 198 ha - Binh Thuan (065G)                       | 8,195,158,604            | 8,195,158,604            |
| Family A Area Project                                    | 8,085,503,943            | 8,085,503,943            |
| Residential Area, Phu Loi Ward, Dist, 7 - Hai Thanh      | 2,605,199,818            | 2,605,199,818            |
| Ba Ria - Vung Tau Project                                | 2,447,562,852            | 2,447,562,852            |
| Tra Vinh social housing Project                          | 36,392,801,039           | 2,169,648,739            |
| Binh Trung Dong Project                                  | 1,486,909,091            | 1,486,909,091            |
| HQC Nha Trang project                                    | -                        | 1,408,704,707            |
| Tam Binh Project                                         | 1,305,469,283            | 1,305,469,283            |
| Phu Thuan Project                                        | 1,174,545,455            | 1,174,545,455            |
| Cheery 2 Project                                         | 1,135,278,083            | 1,135,278,083            |
| Gia Hoa Project                                          | -                        | 1,071,654,547            |
| Vung Tau Villa                                           | 859,614,334              | 859,614,334              |
| Duong Dinh Hoi Residential Area                          | 783,301,189              | 783,301,189              |
| HQC Tay Ninh Project                                     | 48,592,000               | 48,592,000               |
|                                                          | <b>1,270,639,711,335</b> | <b>1,223,730,891,843</b> |
| <b>Real estate goods</b>                                 |                          |                          |
| Cheery Project                                           | 77,745,700,286           | 77,745,700,286           |
| Phu Huu Ward Residential Area, Thu Duc City - Green City | 3,948,000,000            | 3,948,000,000            |
| Phu Loi Ward Residential Area, District 7 - Hai Thanh    | 3,019,302,192            | 3,019,302,192            |
| Binh Minh Residential Area Construction Project          | 18,241,590,156           | 28,405,607,323           |
| Phu Huu Ward Residential Area, Thu Duc City - MeKong     | 3,641,848,658            | 10,611,241,386           |
| Other real estate goods                                  | 2,467,272                | -                        |
|                                                          | <b>106,598,908,564</b>   | <b>123,729,851,187</b>   |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**5.9 Prepaid expenses****5.9.1 Short-term prepaid expenses**

|                | 31/03/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND |
|----------------|--------------------|-------------------|
| Other expenses | 630,000,000        | -                 |
|                | <u>630,000,000</u> | <u>-</u>          |

**5.9.2 Long-term prepaid expenses**

|                        | 31/03/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Tools and supplies     | 597,659,065          | 736,537,159          |
| Office rental expenses | 1,732,500,000        | 1,732,500,000        |
|                        | <u>2,330,159,065</u> | <u>2,469,037,159</u> |

**5.10 Increase/ (Decrease) of tangible fixed assets**

|                                 | Buildings,<br>Structures<br>VND | Transportation<br>VND | Office<br>equipment<br>VND | Total<br>VND          |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Cost</b>                     |                                 |                       |                            |                       |
| As at 01/01/2025                | 3,370,551,063                   | 13,065,366,958        | 1,528,918,216              | 17,964,836,237        |
| <b>As at 31/03/2025</b>         | <b>3,370,551,063</b>            | <b>13,065,366,958</b> | <b>1,528,918,216</b>       | <b>17,964,836,237</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b> |                                 |                       |                            |                       |
| As at 01/01/2025                | 1,895,934,870                   | 12,933,167,129        | 1,485,808,837              | 16,314,910,836        |
| Depreciation in year            | 42,131,886                      | 26,439,972            | 4,606,929                  | 73,178,787            |
| <b>As at 31/03/2025</b>         | <b>1,938,066,756</b>            | <b>12,959,607,101</b> | <b>1,490,415,766</b>       | <b>16,388,089,623</b> |
| <b>Net book value</b>           |                                 |                       |                            |                       |
| As at 01/01/2025                | 1,474,616,193                   | 132,199,832           | 43,109,376                 | 1,649,925,401         |
| <b>As at 31/03/2025</b>         | <b>1,432,484,307</b>            | <b>105,759,857</b>    | <b>38,502,450</b>          | <b>1,576,746,614</b>  |

As at 31 March 2025, cost of fixed tangible assets which are fully depreciated but still in use is VND 13,817,348,601.

**5.11 Intangible fixed assets**

|                                 | Accounting software<br>VND | Total<br>VND         |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Cost</b>                     |                            |                      |
| As at 01/01/2025                | 1,468,463,000              | 1,468,463,000        |
| <b>As at 31/03/2025</b>         | <b>1,468,463,000</b>       | <b>1,468,463,000</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b> |                            |                      |
| As at 01/01/2025                | 1,179,278,721              | 1,179,278,721        |
| Amortization in year            | 32,448,999                 | 32,448,999           |
| <b>As at 31/03/2025</b>         | <b>1,211,727,720</b>       | <b>1,211,727,720</b> |
| <b>Net book value</b>           |                            |                      |
| As at 01/01/2025                | 289,184,279                | 289,184,279          |
| <b>As at 31/03/2025</b>         | <b>256,735,280</b>         | <b>256,735,280</b>   |

**5.12 Construction in progress**

|                                                            | 01/01/2025<br>VND | 31/03/2023<br>VND |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Expenses for completion of the office<br>in Branch Can Tho | 160,260,067       | 160,260,067       |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                                                      | 01/01/2025           | 31/03/2023           |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                      | VND                  | VND                  |
| Installation expenses office elevator<br>at 286 - 288 Huynh Van Banh | 851,851,852          | 851,851,852          |
| KPIs performance management system                                   | 539,440,000          | 539,440,000          |
|                                                                      | <u>1,551,551,919</u> | <u>1,551,551,919</u> |

**5.13 Long-term financial investments**

The Group's financial investments include investments in associates and investments in other entities,

|                                                | 31/03/2025               | 01/01/2025               |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                | VND                      | VND                      |
| Investments in associates (1)                  | 2,345,416,520,158        | 2,345,283,621,339        |
| Other long-term investments (2)                | 3,188,880,000            | 3,188,880,000            |
| Provisions for long-term financial investments | (2,108,880,000)          | (2,108,880,000)          |
|                                                | <u>2,346,496,520,158</u> | <u>2,346,363,621,339</u> |

(1) Investment in associates:

|                                                                           | 31/03/2025               |                               | 01/01/2025               |                         |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                                           | Cost<br>VND              | Equity<br>Method Value<br>VND | Cost<br>VND              | Provision<br>VND        |
| Hoang Quan Nha Trang<br>Consulting Trading<br>Service Real Estate Co.,Ltd | 48,000,000,000           | 20,432,937,154                | 48,000,000,000           | 20,536,628,39           |
| Hoang Quan Can Tho<br>Investment Real Estate<br>JSC                       | <u>2,320,000,000,000</u> | <u>2,324,983,583,004</u>      | <u>2,320,000,000,000</u> | <u>2,324,746,992,94</u> |
|                                                                           | <u>2,368,000,000,000</u> | <u>2,345,416,520,158</u>      | <u>2,368,000,000,000</u> | <u>2,345,283,621,33</u> |

- The Group has invested in Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC, with the value of VND 2,320,000,000,000 equivalent to 39% of the charter capital,
- The Group has invested VND 48,000,000,000 equivalent to 40% of charter capital in Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd,

(\*) In the value of the investment in Hoang Quan Can Tho Real Estate Investment Joint Stock Company under the equity method as of 31 December 2024, there is VND 1,899,753,356,279 as the value of goodwill, The Company is not allowed to gradually amortize this goodwill until the date of becoming a subsidiary,

**The operations of associates**

Associates are operating normally, with no major changes compared to the previous year,

(2) Other long-term investments

|                              | 31/03/2025    |                  | 01/01/2025    |                  |
|------------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                              | Cost<br>VND   | Provision<br>VND | Cost<br>VND   | Provision<br>VND |
| Viet Nam Young Entrepreneurs | 2,108,880,000 | (2,108,880,000)  | 2,108,880,000 | (2,108,880,000)  |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                    | 31/03/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                    | Cost<br>VND          | Provision<br>VND       | Cost<br>VND          | Provision<br>VND       |
| Investment Corporation             |                      |                        |                      |                        |
| KIS Vietnam Securities Corporation | 1,080,000,000        | -                      | 1,080,000,000        | -                      |
|                                    | <b>3,188,880,000</b> | <b>(2,108,880,000)</b> | <b>3,188,880,000</b> | <b>(2,108,880,000)</b> |

- The Group has invested in Viet Nam Young Entrepreneurs Investment Corporation which ceased operating in the period, making provision 100% for this investment.
- The Group has invested in KIS Vietnam Securities Corporation with a value of VND 1,080,000,000.

Provision for investments in other entities

Movements in provision for investments in other entities are as follow:

|                                      | 31/03/2025<br>VND      |
|--------------------------------------|------------------------|
| At beginning balance                 | (2,108,880,000)        |
| Provision/(reversal) during the year | -                      |
| <b>At closing balance</b>            | <b>(2,108,880,000)</b> |

**5.14 Short-term trade payables****5.14.1 Short-term accounts payable to suppliers**

|                                                | 31/03/2023             |                                               | 01/01/2025             |                                               |
|------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                | Amount<br>VND          | Amount within<br>repayment<br>capacity<br>VND | Amount<br>VND          | Amount within<br>repayment<br>capacity<br>VND |
| <b>Related parties</b>                         |                        |                                               |                        |                                               |
| Victoria Real Property Management Co., Ltd     | 42,497,979,870         | 42,497,979,870                                | 42,443,510,217         | 42,443,510,217                                |
| Hoang Quan Group Co., Ltd                      | 4,144,594,444          | 4,144,594,444                                 | 3,922,693,874          | 3,922,693,874                                 |
| Victoria Service Property Management Co., Ltd  | 1,240,692,853          | 1,240,692,853                                 | 1,345,224,236          | 1,345,224,236                                 |
| Nam Quan Investment JSC                        | -                      | -                                             | 1,065,679,897          | 1,065,679,897                                 |
| Viet Architecture Corporation – Branch Can Tho | 686,640,000            | 686,640,000                                   | 686,640,000            | 686,640,000                                   |
| Nam Quan Investment JSC – HQC Supermarket      | 160,198,500            | 160,198,500                                   | 160,198,500            | 160,198,500                                   |
| Mr, Truong Anh Tuan                            | 17,594,954,469         | 17,594,954,469                                | 17,594,954,469         | 17,594,954,469                                |
| Ms, Nguyen Thi Dieu Phuong                     | 8,151,946,604          | 8,151,946,604                                 | 12,344,346,604         | 12,344,346,604                                |
| <b>Other suppliers</b>                         |                        |                                               |                        |                                               |
| Binh Minh Port JSC                             | 46,078,157,885         | 46,078,157,885                                | 46,078,157,885         | 46,078,157,885                                |
| Others                                         | 55,645,170,722         | 55,645,170,722                                | 37,939,754,764         | 37,939,754,764                                |
|                                                | <b>176,200,335,347</b> | <b>176,200,335,347</b>                        | <b>178,248,426,730</b> | <b>178,248,426,730</b>                        |

**5.14.2 Overdue debts**

The Group has no unpaid overdue debt,

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**5.15 Short-term advance from customers**

|                                                                                       | 31/03/2023<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Related parties</b>                                                                |                        |                        |
| Hoang Quan MeKong Consulting Trading Service Real (*)<br>Estate JSC                   | 272,326,335,918        | 272,326,335,918        |
| Hoang Quan Law Co., Ltd                                                               | 300,000,000            | 300,000,000            |
| Mr, Nguyen Van Thai                                                                   | 877,828,143            | 877,828,143            |
| Mr, Nguyen Thanh Van                                                                  | 770,030,994            | 770,030,994            |
| Ms, Truong Nguyen Song Van                                                            | -                      | -                      |
| <b>Other customers</b>                                                                |                        |                        |
| Mr, Vu Trong Dac                                                                      | 31,907,040,000         | 31,907,040,000         |
| Ms, Dang Thi Phuong Dung                                                              | 16,234,259,977         | 16,234,259,977         |
| National Citizen Bank Asset Exploitation and Debt<br>Management Company Limited (AMC) | 5,009,620,926          | 5,009,620,926          |
| Others                                                                                | 409,009,531,253        | 455,749,305,513        |
|                                                                                       | <b>736,434,647,211</b> | <b>783,174,421,471</b> |

(\*) This is the prepayment of Binh Minh Industrial Park project in Vinh Long Province,

79  
TỶ  
AN  
TỔNG  
DIA  
QUAI  
ỦY

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**  
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For the financial year ended 31 March 2025

**5.16 Taxes and amounts payable/(receivable) to the State Budget**

|                                   | 01/01/2025             | Movement in the year | 31/03/2025            |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                   | Payable<br>VND         | Payable<br>VND       | Payable<br>VND        |
| Value added tax on domestic goods | 70,001,178,410         | -                    | 69,104,496,626        |
| Corporate income tax              | 7,985,494,309          | 1,256,990,858        | 7,857,510,546         |
| Personal income tax               | 220,025,564            | 167,674,078          | 133,562,107           |
| Other taxes                       | 2,461,055,564          | -                    | -                     |
| Fees, charges and other payables  | 60,580,498,568         | 6,382,054,00         | -                     |
|                                   | <b>141,248,252,415</b> | <b>1,431,046,990</b> | <b>77,095,569,279</b> |

*Value added tax (VAT)*

The Group paid value added tax payable under deduction method, Value added tax rate on social housing is 5%, others are 10%,

*Corporate income tax (CIT)*

- The Group's obliged to pay corporate income tax for taxable income at the rate of 20%
- Income from the sales, lease, and then purchase of social housing is subject to corporate income tax rate of 10%,

*Corporate income tax provisionally paid for the amount received in advance from the transfer of real estates*

The Group has to pay in advance the corporate income tax at the rate of 1% on the amounts received in advance from the transfer of real estate under the provisions of Circular No. 78/2014/TT-BTC dated 18 June 2014 of the Ministry Finance, The Group will settle the corporate income tax payable for those activities when real estate is handed over,

**Other taxes**

The Group declared and paid according to regulations,

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**5.17 Short-term accrued expenses payable**

|                                       | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Other payables</b>                 |                        |                        |
| - other organizations and individuals |                        |                        |
| Project expenses                      | 369,045,477,730        | 424,984,049,181        |
| Loan interest expenses                | 75,376,818,642         | 87,117,177,883         |
| Brokerage fees                        | 8,939,006,368          | 8,939,006,368          |
|                                       | <b>453,361,302,740</b> | <b>521,040,233,432</b> |

**5.18 Other short-term, long-term payables****5.18.1 Other short-term payables**

|                                                                         | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Related parties</b>                                                  |                        |                        |
| Hoang Quan Group Co., Ltd                                               | 150,871,603,697        | 175,336,848,820        |
| Hoang Quan Mekong Consulting – Trading<br>– Service Real Estate JSC     | 133,872,282,708        | 133,872,282,708        |
| Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC                           | 40,553,796,301         | 40,553,796,301         |
| Binh Minh Trading – Production – Service JSC                            | 23,689,019,437         | 23,689,019,437         |
| Tra Vinh Real Estate JSC                                                | -                      | 14,900,000,000         |
| Nam Quan Investment JSC                                                 | -                      | 9,479,413,903          |
| Indochina Real Estate Development<br>Investment Coporation              | 1,112,641,100          | 2,262,910,056          |
| Truong Gia Production Trading Co., Ltd                                  | 1,447,323,354          | 1,447,323,354          |
| Indochina Land Group Co., Ltd                                           | 278,000,000            | 278,000,000            |
| Victoria Real Property Management Co., Ltd                              | -                      | 258,634,927            |
| Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading –<br>Service Real Estate JSC | 75,758,208,947         | 120,000,000            |
| Ms. Truong Nguyen Song Van                                              | -                      | 1,089,960,000          |
| <b>Other payables</b>                                                   |                        |                        |
| VDC Construction Design Consulting Co., Ltd                             | 19,997,197,292         | 19,997,197,292         |
| Hoang Quan Appraisal Co., Ltd                                           | 300,000,000            | 300,000,000            |
| Hai Phat Investment JSC                                                 | 212,256,241,875        | 212,256,241,875        |
| Thu Do Investment and Trading JSC                                       | 19,200,000,000         | 19,200,000,000         |
| Apartment maintenance fee payables                                      | 27,137,756,574         | 29,468,114,117         |
| Trade union                                                             | 1,097,437,460          | 1,085,526,540          |
| Social, health, unemployment insurance                                  | 486,181,644            | 429,258,920            |
| Other payables                                                          | 256,810,015,499        | 293,527,601,059        |
|                                                                         | <b>964,867,705,888</b> | <b>979,552,129,309</b> |

**5.18.2 Other long-term payables**

|                                           | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Related parties – Borrowing (*)</b>    |                        |                        |
| Mr. Truong Anh Tuan                       | 230,315,946,043        | 218,415,946,043        |
| Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong                | 31,634,759,418         | 31,634,759,418         |
| Mr. Hoang Minh Duc                        | 89,310,000             | 14,089,310,000         |
| <b>Other payables</b>                     |                        |                        |
| Mr. Pham Minh Hoang - pool rental deposit | 45,000,000             | 45,000,000             |
|                                           | <b>262,085,015,461</b> | <b>264,185,015,461</b> |

(\*) These are amounts borrowed by the Group from related members to serve production and business, with a term of 24 months, interest rate 0%,

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**5.18.3 Overdue debt**

The Group has no unpaid overdue debt,

**5.19 Short-term, long-term loans****5.19.1 Short-term loans**

|                                                    | 31/03/2025             |                                        | 01/01/2025             |                                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|
|                                                    | Amount                 | Amount within<br>repayment<br>capacity | Amount                 | Amount within<br>repayment<br>capacity |
|                                                    | VND                    | VND                                    | VND                    | VND                                    |
| <b>Short-term loans payable to related parties</b> |                        |                                        |                        |                                        |
| Hoang Quan Group                                   |                        |                                        |                        |                                        |
| Co., Ltd                                           | 47,406,642,978         | 47,406,642,978                         | 61,406,642,978         | 61,406,642,978                         |
| <b>Short-term loans - other</b>                    |                        |                                        |                        |                                        |
| Ho Chi Minh City                                   |                        |                                        |                        |                                        |
| Development Joint Stock                            |                        |                                        |                        |                                        |
| Commercial Bank – Thu                              |                        |                                        |                        |                                        |
| Duc City Branch – East                             |                        |                                        |                        |                                        |
| Saigon transaction office                          | 4,192,824,015          | 4,192,824,015                          | 4,998,983,155          | 4,998,983,155                          |
| Current portion of long-term loans                 | 547,719,337,522        | 547,719,337,522                        | 547,719,337,522        | 547,719,337,522                        |
|                                                    | <b>599,318,804,515</b> | <b>599,318,804,515</b>                 | <b>614,124,963,655</b> | <b>614,124,963,655</b>                 |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**  
 No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
 For the financial year ended 31 March 2025

Details of arising in short-term loans during the year are as follows:

|                                                                                                    | 01/01/2025             | Increased<br>in year<br>VND | Repayment<br>in year<br>VND | 31/03/2025             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                                                                                                    | VND                    |                             | VND                         | VND                    |
| <b>Short-term loans payable to related parties</b>                                                 |                        |                             |                             |                        |
| Hoang Quan Group Co., Ltd (1)                                                                      | 61,406,642,978         | -                           | (14,000,000,000)            | 47,406,642,978         |
| <b>Others</b>                                                                                      |                        |                             |                             |                        |
| Ho Chi Minh City Development Joint Stock<br>Commercial Bank – branch Thu Duc City – East<br>Saigon | 4,998,983,155          | 4,192,824,015               | (4,998,983,155)             | 4,192,824,015          |
| transaction office (2)                                                                             |                        |                             |                             |                        |
| <b>Long-term debt due</b>                                                                          |                        |                             |                             |                        |
| Ho Chi Minh City Development<br>Joint Stock Commercial Bank –<br>Cong Hoa Branch (note 5, 19, 2)   | 547,719,337,522        | -                           | -                           | 547,719,337,522        |
|                                                                                                    | <b>614,124,963,655</b> | <b>4,192,824,015</b>        | <b>(4,998,983,155)</b>      | <b>599,318,804,515</b> |

**Detail information about loans:**

(1) Loan from Hoang Quan Group Co., Ltd according to loan contract No.16/HDVMT-TD-2023 dated 30 June 2023 and appendix No.01/PLHDVMT-TD-2023 dated 31 December 2023 as follows :  
 Loan amount: VND 45,506,642,978  
 Loan purpose: Refund money according to Investment Cooperation Contract No. 215/HDHTDT/2018/HQC-HP dated 29 May 2018  
 Loan term: 12 months (from 31/12/2023 to 31/12/2024)  
 Interest rate: 12.00%/year or 0.03%/day  
 Collateral: None  
 As at 31/03/2025: VND 45,506,642,978  
 contract No. 0102/HDVMT-TDHQ-TPV-2024 ngày 01/02/2024  
 Loan term: 12 months  
 Interest rate: 0%  
 Collateral: None  
 As at 31/03/2025: **VND 1,900,000,000**

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

(2) Loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) under contract No, 11668/24/MN/HDTD dated 04 April 2024, with debt acknowledgment contract No, 11668/24/MN/HDTD/KUNN02 dated 11 April 2024; debt acknowledgment contract No, 11668/24/MN/HDTD/KUNN01 dated 05 April 2024:

Loan amount : VND 5,000,000,000

Loan purpose : Additional capital for salary payment for staff serving real estate business activities,

Loan term : 03 months (for according to each debt agreement)

Interest rate : 8,50%/year (interest 0%/year within 01 month from the date the debtor receives the loan disbursement from HDBank)

Collateral : All assets and income of Mr, Truong Anh Tuan according to the written guarantee commitment dated 04 April 2024,

As at 31/03/2025 : VND 4,192,824,015

**5.19.2 Long-term loans**

|                                                              | 31/03/2025               |                                  | 01/01/2025               |                                  |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|                                                              | Amount                   | Amount within repayment capacity | Amount                   | Amount within repayment capacity |
|                                                              | VND                      | VND                              | VND                      | VND                              |
| <b>Long-term loan from related parties</b>                   |                          |                                  |                          |                                  |
| Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (1)            | 6,763,108,407            | 6,763,108,407                    | 6,587,013,972            | 6,587,013,972                    |
| Ms, Phan Le Thuy Trang (2)                                   | 650,000,000              | 650,000,000                      | 650,000,000              | 650,000,000                      |
| <b>Long-term loan from bank</b>                              |                          |                                  |                          |                                  |
| Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank     |                          |                                  |                          |                                  |
| – Thu Duc City Branch – East                                 |                          |                                  |                          |                                  |
| Saigon transaction office (3)                                | 395,443,799,357          | 395,443,799,357                  | 376,817,799,357          | 376,817,799,357                  |
| Joint Stock Commercial Bank for City Development Ho Chi Minh |                          |                                  |                          |                                  |
| City – Branch Cong Hoa (4)                                   | 733,535,622,517          | 733,535,622,517                  | 1,293,754,960,039        | 1,293,754,960,039                |
| Current portion of long-term loans                           | -                        | -                                | (547,719,337,522)        | (547,719,337,522)                |
|                                                              | <b>1,136,392,530,281</b> | <b>1,136,392,530,281</b>         | <b>1,130,090,435,846</b> | <b>1,130,090,435,846</b>         |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**  
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For the financial year ended 31 March 2025

Details of arising in short-term loans during the year are as follows:

|                                                                                         | 01/01/2025<br>VND        | Increased<br>in year<br>VND | Paid<br>in year<br>VND  | 31/03/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Related party loans</b>                                                              |                          |                             |                         |                          |
| Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (1)                                       | 6,587,013,972            | 529,000,000                 | (352,905,565)           | 6,763,108,407            |
| Ms, Phan Le Thuy Trang (2)                                                              | 650,000,000              | -                           | -                       | 650,000,000              |
| <b>Long-term bank loan</b>                                                              |                          |                             |                         |                          |
| Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Thu Duc City Branch          |                          |                             |                         |                          |
| – East Saigon transaction office (3)                                                    | 376,817,799,357          | 18,626,000,000              | -                       | 395,443,799,357          |
| Joint Stock Commercial Bank for City Development Ho Chi Minh City – Branch Cong Hoa (4) | 746,035,622,517          | -                           | (12,500,000,000)        | 733,535,622,517          |
|                                                                                         | <b>1,130,090,435,846</b> | <b>19,155,000,000</b>       | <b>(12,852,905,565)</b> | <b>1,136,392,530,281</b> |

Information on long-term loans is as follows:

(1) Loan from Tay Ninh Urban Development & Construction JSC according to the following credit contracts:

|                  |                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------|
| Contract Number  | : 0201/HDVMT-PTDT-TPV-2024 date 02/01/2024                 |
| Loan Amount:     | : VND 15,000,000,000                                       |
| Purpose of Loan  | : Additional capital for the Company's business activities |
| Loan term        | : 36 months                                                |
| Interest rate    | : None                                                     |
| Security         | : None                                                     |
| As at 31/03/2025 | : VND 6,763,108,407                                        |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

- (2) Long-term loan to Ms, Phan Le Thuy Trang under loan contract No,01/2022/HDMT-HQC dated 01 July 2022 is detailed as follows:

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| Contract Number  | : 0201/HDVMT-PTDT-TPV-2024 dated 02/01/2024    |
| Loan Amount:     | : VND 650,000,000                              |
| Purpose of Loan  | : Serving business activities                  |
| Loan term        | : 02 years (from 01 July 2022 to 31 July 2024) |
| Interest rate    | : 3,00%/month                                  |
| Security         | : None                                         |
| As at 31/03/2025 | : VND 650,000,000                              |

- (3) Loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) according to the following credit contracts:

- (a) According to credit contract No,1983/24/MN/HDTD dated 25 January 2024 and credit contract No, 5143/24/MN/HDTD dated 06 February 2024,

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loan amount      | : VND 131,000,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Loan purpose     | : Contribute capital to business cooperation with Bao Linh Housing Investment – Construction - Development JSC (or as specifically stipulated in each debt agreement)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Loan term        | : 24 months                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Interest rate    | : 11,00%/year                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Collatera        | : - Project mortgage contract No,4367/24MN/HDBD dated 06 February 2024<br>Value of mortgaged assets: VND 216,387,253,000,<br>- Debt claim mortgage contract No,4365/24MN/HDBD dated 06 February 2024, Remaining receivables/debt claims arising from the exploitation and consumption of products at the Project "Villa and apartment complex in Thanh My Loi Ward",<br>- Land use rights mortgage contract No,1595/24MN/HDBD dated 25 January 2024, Value: VND 11,853,305,188,<br>- Land use right mortgage contract No,1593/24MN/HDBD dated 25 January 2024;<br>- Land use rights at land plots No,201-43; 201-44; 201-66; 201-75, map sheet No,112 (according to 2002 documents), Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City,<br>Land use rights at land plot No,75-341, map sheet No,154, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City,<br>- Land use rights at land plot No,237, map sheet No,182, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City,<br>- Land use rights at land plots No,746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, map sheet No,153, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City,<br>- Land use rights at plot No,60, map sheet No,182; 190, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City,<br>- All rights arising from Business Cooperation Contract No,01/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 05 January 2024, |
| As at 31/03/2025 | : VND 130,000,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- (b) Credit contract No, 5143/24/MN/HDTD dated 06 February 2024:

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loan amount   | : VND 180,000,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Loan purpose  | : Contribute capital for business cooperation with Bao Linh Housing Investment - Construction - Development Joint Stock Company (or specifically stipulated in each debt acknowledgment contract),                                                                                                                       |
| Loan term     | : 24 months                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Interest rate | : 12,00%/year                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Collatera     | : - All rights arising from Business Cooperation Contract 02/2024/HDHTKD HDTKD/HQC-BL dated 22 January 2024 according to the property rights mortgage contract: 4362/24MN/HDBD dated 25 January 2024,<br>- Project mortgage contract No,4367/24MN/HDBD dated 06 February 2024, Mortgage asset value: VND 216,387,253,000 |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| As at 31/03/2025                                                                                                                  | : VND 155,000,000,000,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (c) According to credit contract No.7080/24/MN/HDTD dated 06 February 2024:                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Loan amount                                                                                                                       | : VND 243,000,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Loan purpose                                                                                                                      | : Additional capital to implement the project "Social housing in Tan Huong Industrial Park" at land plot No.1356, map sheet No.01, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Chau Thanh District, Tien Giang Province, And/or are specifically stipulated in each debt agreement,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Loan term                                                                                                                         | : 48 months (04 years)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Interest rate                                                                                                                     | : 11,00%/year                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Collatera                                                                                                                         | : All assets, property rights and existing and future rights and interests arising from investment, development, exploitation and consumption of products at the "Tan Huong Industrial Park Social Housing" Project at land plot No.1356, map sheet No.01, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Chau Thanh District, Tien Giang Province, according to project mortgage contract No.5891/24MN/HDBD dated 05 March 2024; Land Use Rights Mortgage Contract No.5893/24MN/HDBD dated 05 March 2024 and Mortgage Contract of assets attached to land formed in the future No.5892/24MN/HDBD dated 06 March 2024, With a total value of secured assets: VND 324,035,000,000, Commitment letter of guarantee from Mr, Truong Anh Tuan for all financial obligations this time of the credit recipient at HDBank, |
| As at 31/03/2025                                                                                                                  | : VND 110,443,799,357                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (4) Long-term loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch under the following contracts: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Contract No                                                                                                                       | : 25366/23MN/HDTD dated 29/9/2023 and appendix dated 25/5/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Loan amount                                                                                                                       | : VND 920,000,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Loan purpose                                                                                                                      | : Additional capital for implementation of the Project "Golden City social housing apartment building (Golden City)"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Loan term                                                                                                                         | : 48 months                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Interest rate                                                                                                                     | : 11,00% - 11,05%/year                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Collatera                                                                                                                         | : - All assets, property rights and existing and future rights and interests arising from the investment, development, exploitation and consumption of products of the project "Golden City Social Housing Apartment" at Land No.101, Map Sheet No, 14, Quarter 2, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province;<br>- Receivables arising from the exploitation and consumption of 224 apartments at the project "Golden City Social Housing Apartment" at Land No.101, Map Sheet No, 14, Quarter 2, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province, which have been sold/ transferred/ leased/ exchanged in any form up to the time of credit use at HDBank;<br>- All shares (at least 102 million shares) at Golden City Investment JSC,                                                                         |
| As at 31/03/2025                                                                                                                  | : VND 857,269,232,417, of which, short-term due is VND 111,233,609,900; Long - term debt is VND 746,035,622,517,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (b) Credit contract No. 25815/23MN/HDTD dated 27/09/2023:                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Loan amount                                                                                                                       | : VND 500,000,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Loan purpose                                                                                                                      | : Contribute capital to business cooperation with Hoang Quan MeKong Real Estate Consulting - Trading - Services JSC,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Loan term                                                                                                                         | : 24 months                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Interest rate                                                                                                                     | : 10,00%/year                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Collatera                                                                                                                         | : Debts due to contribute capital to business cooperation with Hoang Quan MeKong Real Estate Consulting - Trading - Services JSC,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| As at 31/03/2025                                                                                                                  | : VND 423,985,727,622, of which, long-term due is: VND 423,985,727,622; long-term debt is: 0 VND,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**5.19.3 Overdue unpaid debts**

The Group has no outstanding overdue debts,

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**  
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**5.20 Owners' equity**

**5.20.1 The table of equity fluctuation**

|                                                        | Owners'<br>invested equity<br>VND | Share<br>premium<br>VND  | Treasury<br>stocks<br>VND | Development<br>investment fund<br>VND | Retained<br>earnings<br>VND | Non-<br>controlling<br>interest<br>VND | Total<br>VND             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| As at 01/01/2025                                       | 5,766,000,000,000                 | (462,203,741,892)        | (7,260,000)               | 6,581,521,895                         | 63,204,785,459              | 20,074,749,106                         | 5,393,650,054,568        |
| Increased capital during<br>the year                   | 1,000,000,000,000                 | -                        | -                         | -                                     | -                           | -                                      | -                        |
| Profit in the year                                     | -                                 | -                        | -                         | -                                     | 5,156,449,574               | 4,412,675                              | 5,160,862,249            |
| Deducting surplus equity<br>from undistributed profits | -                                 | -                        | -                         | -                                     | -                           | -                                      | -                        |
| Distributed fund                                       | -                                 | -                        | -                         | -                                     | -                           | -                                      | -                        |
| Increase, decrease due<br>to consolidation             | -                                 | -                        | -                         | -                                     | -                           | -                                      | -                        |
| <b>As at 31/03/2025</b>                                | <b>5,766,000,000,000</b>          | <b>(462,203,741,892)</b> | <b>(7,260,000)</b>        | <b>6,581,521,895</b>                  | <b>68,361,235,033</b>       | <b>20,079,161,781</b>                  | <b>5,398,810,916,817</b> |

**5.20.2 Details of owner's equity**

Details of the capital contributed by shareholders are as follows:

|                        | 31/03/2025         |                          |             | 01/01/2025         |                          |             |
|------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|--------------------|--------------------------|-------------|
|                        | Share              | VND                      | Rate        | Share              | VND                      | Rate        |
| Ms, Pham Thi Thanh Nga | 27,000,000         | 270,000,000,000          | 4.68%       | -                  | -                        | -           |
| Ms, Nguyen Thi Ngoc    | 25,000,000         | 250,000,000,000          | 4.34%       | -                  | -                        | -           |
| Others                 | 524,600,000        | 5,246,000,000,000        | 90.98%      | 459,144,800        | 4,591,448,000,000        | 96.34%      |
|                        | <b>576,600,000</b> | <b>5,766,000,000,000</b> | <b>100%</b> | <b>476,600,000</b> | <b>4,766,000,000,000</b> | <b>100%</b> |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**5.20.3 Shares**

|                                     | 31/03/2025  | 01/01/2025  |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Registered number of issued shares  | 576,600,000 | 576,600,000 |
| Number of shares sold to the public | 576,600,000 | 576,600,000 |
| • Ordinary shares                   | 576,600,000 | 576,600,000 |
| • Preferred shares                  | -           | -           |
| Number of shares repurchased        | (726)       | (726)       |
| • Ordinary shares                   | (726)       | (726)       |
| • Preferred shares                  | -           | -           |
| Number of shares in circulation     | 576,599,274 | 576,599,274 |
| • Ordinary shares                   | 576,599,274 | 576,599,274 |
| • Preferred shares                  | -           | -           |

Par value of shares in circulation is VND 10,000/share.

**5.20.4 Profit distribution**

In 2024, the Parent Company distributed 2023 profits according to Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-DHDCD dated 01 June 2024 as follows:

|                                                            | VND               |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| • Development investment funds and financial reserve funds | 36,106,363        |
| • Bonus and welfare fund                                   | 15,474,156        |
|                                                            | <u>51,580,519</u> |

**6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT****6.1 Revenue from sales of service rendered**

|                                                | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2024<br>VND |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Gross sales of merchandise and services</b> |                                        |                                        |
| Revenue from sale of real estate               | 72,711,011,353                         | 37,868,248,674                         |
| Revenue from service providers                 | 136,363,636                            | 187,296,811                            |
|                                                | <u>72,847,374,989</u>                  | <u>38,055,545,485</u>                  |
| <b>Less deduction</b>                          |                                        |                                        |
| Returned goods                                 | (23,917,246,554)                       | (24,664,839,814)                       |
|                                                | <u>48,930,128,435</u>                  | <u>13,390,705,671</u>                  |

**6.2 Cost of goods sold**

|                                                | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2024<br>VND |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Cost of real estate sold                       |                                        |                                        |
| - Cost of real estate business during the year | 25,968,760,507                         | 9,240,636,883                          |
|                                                | <u>25,968,760,507</u>                  | <u>9,240,636,883</u>                   |

**6.3 Financial income**

|                                           | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2024<br>VND |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Interest income from banks deposit, loans | 22,091,203,031                         | 12,036,951,469                         |
| Interest on sales on credit               | -                                      | 375,322,829                            |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|            |                                                           |                                       |                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|            | Interest business cooperation                             | -                                     | 2,497,352,939                         |
|            |                                                           | <b>22,091,203,031</b>                 | <b>14,909,627,237</b>                 |
| <b>6.4</b> | <b>Financial expenses</b>                                 |                                       |                                       |
|            |                                                           | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2025</b> | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2024</b> |
|            |                                                           | VND                                   | VND                                   |
|            | Interest expenses                                         | 18,372,894,433                        | 11,139,223,795                        |
|            | Others                                                    | -                                     | 66,615,665                            |
|            |                                                           | <b>18,372,894,433</b>                 | <b>11,205,839,460</b>                 |
| <b>6.5</b> | <b>Selling expenses</b>                                   |                                       |                                       |
|            |                                                           | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2025</b> | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2024</b> |
|            |                                                           | VND                                   | VND                                   |
|            | Staff expenses                                            | 470,674,774                           | 298,892,461                           |
|            | Brokerage fees and customer support for project purchases | 161,938,742                           | 199,368,418                           |
|            | Others                                                    | 44,982,705                            | 206,568,411                           |
|            |                                                           | <b>677,596,221</b>                    | <b>704,829,290</b>                    |
| <b>6.6</b> | <b>General and administrative expenses</b>                |                                       |                                       |
|            |                                                           | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2025</b> | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2024</b> |
|            |                                                           | VND                                   | VND                                   |
|            | Staff expenses                                            | 1,836,083,399                         | 1,898,472,366                         |
|            | Fixed asset depreciation expense                          | 105,627,786                           | 166,549,368                           |
|            | Office rental expenses                                    | 196,731,007                           | 63,097,988                            |
|            | Others                                                    | 18,871,873,961                        | 2,565,149,742                         |
|            |                                                           | <b>21,010,316,153</b>                 | <b>4,693,269,464</b>                  |
| <b>6.7</b> | <b>Other income</b>                                       |                                       |                                       |
|            |                                                           | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2025</b> | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2024</b> |
|            |                                                           | VND                                   | VND                                   |
|            | Other income                                              | 3,744,090,138                         | 3,449,698,901                         |
|            |                                                           | <b>3,744,090,138</b>                  | <b>3,449,698,901</b>                  |
| <b>6.8</b> | <b>Other expenses</b>                                     |                                       |                                       |
|            |                                                           | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2025</b> | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2024</b> |
|            |                                                           | VND                                   | VND                                   |
|            | Others expenses                                           | 2,450,900,002                         | 107,238,463                           |
|            |                                                           | <b>2,450,900,002</b>                  | <b>107,238,463</b>                    |
| <b>6.9</b> | <b>Earnings per share</b>                                 |                                       |                                       |
|            |                                                           | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2025</b> | <b>1<sup>ST</sup> quarter of 2024</b> |
|            |                                                           | VND                                   | VND                                   |
|            | Accounting profit after corporate income tax              | VND 5,156,449,574                     | 5,244,660,34                          |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                                                                                                                      |                       |                      |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Adjustments to increase/(decrease) profit to determine profit attributable to shareholders owning common stock of the Parent Company | VND                   | -                    |                     |
| <b>Earnings per share</b>                                                                                                            | <b>VND</b>            | <b>5,156,449,574</b> | <b>5,244,660,34</b> |
| Average number of common shares of the Parent Company in circulation during the year                                                 | Shar<br>es            | 576,599,274          | 576,599,27          |
| <b>Basic earnings per share</b>                                                                                                      | <b>VND/<br/>Share</b> | <b>9</b>             |                     |

**7. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT****7.1 Proceeds from borrowings**

|                                                | 01/01/2025 to<br>31/03/2025 | 01/01/2024 to<br>31/03/2024<br>VND |
|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Proceeds from borrowings under normal contract | 23,347,824,015              | 315,700,000,000                    |
|                                                | <u>23,347,824,015</u>       | <u>315,700,000,000</u>             |

**7.2 Repayments of borrowings**

|                                                               | 01/01/2025 to<br>31/03/2025<br>VND | 01/01/2024 to<br>31/03/2024<br>VND |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Cash repayment of loans from borrowings under normal contract | (31,851,888,720)                   | (12,381,380,000)                   |
|                                                               | <u>(31,851,888,720)</u>            | <u>(12,381,380,000)</u>            |

**8. FINANCIAL INSTRUMENTS**

The Group may have financial assets such as loans, trade receivables and other receivables, cash and short-term deposits that arise directly from the operations of the company, in addition, the Company has also issued convertible bonds in order to gather the financial resources to serve the investing activities, Financial liabilities of the Group mainly consist of bonds, loans, trade payables and other payables, The main purpose of these financial liabilities is to gather the financial resources to serve the activities of the Group,

The Group incurs from market risk, credit risk and liquidity risk,

Operational risk management is indispensable operations for the entire business operations of the Company, The Group has developed control system to ensure balance at a reasonable level between the costs when incurred risk and risk management costs, The Board of General Directors continually monitors the risk management process to ensure the right balance between risk and risk control,

Board of General Directors considered and uniformly applied policies to manage each of these risks are summarized below:

**i. Market risk**

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices, Market risk has four types of risk: interest rate risk, currency risk, goods price risk and another price risk, such as share price risk,

**ii. Credit risk**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

Credit risk is the risk that one party of a financial instrument or contract not performing its obligations, resulting in financial losses. The Group has credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables account), and from its financial activities, including bank deposits, foreign exchange transactions and the other financial instruments.

***Trade receivables***

The Group regularly keeps track of the receivables, which is not yet collected. For big customers, the Group considered the decline in the credit quality of each customer at the reporting date.

The Group seeks the way to remained the tight control of the receivables and arranging credit control staff to minimize credit risk. On this basis and the trade receivables of the Group related to various customers, credit risk is not significantly concentrated in a certain customer.

***Cash in bank***

The Group mainly maintained deposit balances at well-known banks in Vietnam. Credit risk of the deposit balances at banks is managed by the treasury department of the Group's policies. The Group found that the level of concentration of credit risk on bank deposits is low. The Board of General Directors assesses that all financial assets are mature and not impaired, except for the receivables presented in Note 5,6.

***iii. Liquidity risk***

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulties in implementing their financial obligations due to lack of funds. Liquidity risk of the Group mainly arises from maturity mismatches of financial assets and financial liabilities.

The Group minimizes the liquidity risk by maintaining an amount of cash and cash equivalents and bank loans at a level that the board of directors believes it is sufficient to meet the Group's operations and minimize the risks due to the volatility of cash flows.

The Group said that the level of concentration risk for the repayment is low. The Board of General Directors believed that the Group can generate sufficient funds to meet its due financial obligations.

***Collateral***

As of 31 December 2024

- The Group has mortgaged fixed assets to secure the loan; and (see notes – 5,8, 5,20),
- The Group holds mortgaged assets of other parties (see notes – 5,19,2),

***iv. Fair value***

The fair value of financial assets and liabilities is based on the value that a financial instrument can be exchanged in an existing transaction between the parties, except when required to sell or liquidated.

The Group does not reassess its financial assets and financial liabilities at fair value as stated in Circular 210/2009/TT-BTC dated 06 November 2009 of the Ministry of Finance as well as the current regulations have not specific guidance on determining the fair value.

On 01 January 2025 and 31 March 2025, the fair value of financial assets and financial liabilities corresponds to the carrying amounts of these items. The Board of Directors believes that the fair values of these financial assets and financial liabilities do not materially differ from their carrying amounts at the balance sheet date.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

**9. OTHER INFORMATION**

**9.1 Transactions and balances with related parties**

The related parties with the Group include key management members, the individuals involved with key management members and other related parties,

**9.1.1 Transactions and balances with key management members, the individuals involved with key management members**

The key management members include members of the Board of Management and members of the Executive Board (Board of General Directors and Board of Supervisors). Individuals associated with key management members are close members in the family of key management members,

*Transactions with key management members, the individuals involved with key management members,*

The Group does not generate sales and services transactions with its key management personnel and related individuals with key management personnel. Other transactions with key management personnel and related individuals with key management members are as follows:

|                                   | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND |
|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Mr, Truong Anh Tuan</b>        |                                        |                                        |
| Borrowing                         | 18,900,000,000                         | 20,551,000,000                         |
| Repayment of borrowing            | 7,000,000,000                          | 20,152,500,000                         |
| <b>Ms, Nguyen Thi Dieu Phuong</b> |                                        |                                        |
| Repayment of borrowing            | 5,482,400,000                          | 1,531,892,520                          |
| Rental house fee                  | 1,290,000,000                          | 5,160,000,000                          |
| <b>Ms, Truong Nguyen Song Van</b> |                                        |                                        |
| Borrowing                         | -                                      | 48,460,000                             |
| Repayment of borrowing            | -                                      | -                                      |

*Liabilities to key management members and individuals related to key management members*

Liabilities to key management personnel and related individuals with key management personnel are set out in Notes 5,2, 5,3, 5,4, 5,5, 5,14, 5,15 and 5,18,

**Income of key management members**

|                        | Position         | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND |
|------------------------|------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Mr, Nguyen Thanh Phong | General Director | 196,000,000                            | 195,366,698                            |

**9.1.2 Transactions and balances with other related parties**

Other related parties of the Group include:

Transactions arising between the Group and other related parties other are not subsidiaries and associates are as follows:

|                                                   | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Victoria Real Property Management Co., Ltd</b> |                                        |                                        |
| Payment for construction services                 | 3,065,656,560                          | -                                      |
| Construction costs                                | 16,738,961,306                         | 25,076,218,741                         |
| Lending money                                     | -                                      | 33,000,000                             |
| Recovering loaned money                           | 17,872,839,697                         | -                                      |
| Collect money from selling My Tho project         | 10,329,092,599                         | 747,930,347                            |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                                                                 | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Nam Quan Investment JSC</b>                                                  |                                        |                                        |
| Lending                                                                         | -                                      | 28,498,300,000                         |
| Recover the loan money                                                          | -                                      | 8,612,480,894                          |
| Payment for loan                                                                | 200,000,000                            | -                                      |
| <b>Indochina Investment Development Real Estate Corporation</b>                 |                                        |                                        |
| Recovering loans                                                                | -                                      | 2,000,000,000                          |
| <b>Hoang Quan Group Co., Ltd</b>                                                |                                        |                                        |
| Loan money                                                                      | 33,126,353,885                         | 275,625,781,583                        |
| Recover the loan money                                                          | -                                      | 2,684,699,887                          |
| Lending interest                                                                | -                                      | 239,342,466                            |
| Interest on loans                                                               | 1,346,497,929                          | -                                      |
| Repay loan                                                                      | 36,728,814,331                         | 7,632,000,000                          |
| Borrow money                                                                    | -                                      | 11,708,937,711                         |
| <b>Hoang Quan Mekong Consulting – Trading Service Real Estate JSC</b>           |                                        |                                        |
| Borrowing money                                                                 | -                                      | 9,382,179,250                          |
| Lending money                                                                   | -                                      | -                                      |
| Repaying borrowed money                                                         | -                                      | 23,712,000                             |
| Construction costs                                                              | -                                      | -                                      |
| Collection due to termination of contract                                       | 3,036,240,203                          | -                                      |
| Real estate sales revenue                                                       | 34,906,000,000                         | -                                      |
| <b>Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC</b>                            |                                        |                                        |
| Loan interest                                                                   | -                                      | 70,306,849                             |
| <b>Binh Thuan Housing Construction and Trading JSC</b>                          |                                        |                                        |
| Borrowing                                                                       | -                                      | -                                      |
| Repayment of borrowing                                                          | -                                      | -                                      |
| <b>Hoang Quan Law Co., Ltd</b>                                                  |                                        |                                        |
| Service costs                                                                   | -                                      | -                                      |
| Payment of service fees                                                         | 19,740,000                             | -                                      |
| <b>Hoang Quan Education Investment Co., Ltd</b>                                 |                                        |                                        |
| Lending                                                                         | -                                      | -                                      |
| <b>Viet Architecture Corporation</b>                                            |                                        |                                        |
| Lending                                                                         | -                                      | 4,000,000                              |
| <b>Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate J,S,C</b>   |                                        |                                        |
| Borrowing                                                                       | 75,638,208,947                         | -                                      |
| Pay on behalf                                                                   | -                                      | -                                      |
| <b>Golden City Investment JSC</b>                                               |                                        |                                        |
| Contribute investment capital                                                   | -                                      | -                                      |
| <b>Indochina Land Group Co., Ltd</b>                                            |                                        |                                        |
| Brokerage expenses                                                              | -                                      | 81,429,076                             |
| <b>VDC Construction Design Consulting Co., Ltd</b>                              |                                        |                                        |
| Lending                                                                         | -                                      | -                                      |
| <b>Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd</b>                          |                                        |                                        |
| Lending                                                                         | -                                      | 538,209,679                            |
| Repay loan                                                                      | -                                      | -                                      |
| Construction payment                                                            | 245,000,000                            | -                                      |
| Construction expenses                                                           | 5,695,145,346                          | -                                      |
| <b>Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd</b> |                                        |                                        |

**HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Ward Tan Phu, District 07, Ho Chi Minh City, Vietnam

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year ended 31 March 2025

|                                                      | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND | 1 <sup>ST</sup> quarter of 2025<br>VND |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lending                                              | -                                      | -                                      |
| <b>CPG Real Estate Investment Management JSC</b>     |                                        |                                        |
| Lending                                              | 2,200,000,000                          | -                                      |
| <b>Simon Investment JSC</b>                          |                                        |                                        |
| Lending                                              | 118,394,352                            | -                                      |
| Loan recovery                                        | -                                      | -                                      |
| <b>Victoria Service Property Management Co., Ltd</b> |                                        |                                        |
| Construction Costs                                   | 894,109,411                            | -                                      |
| Construction Cost Payment                            | 1,914,794                              | -                                      |
| Brokerage Commission                                 | -                                      | -                                      |
| Brokerage Commission Payment                         | -                                      | 44,175,554                             |
| <b>Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC</b>    |                                        |                                        |
| Lending                                              | 1,167,895,312                          | -                                      |
| Repay loan                                           | -                                      | -                                      |
| Brokerage commissions                                | 135,276,450                            | -                                      |
| Payment of broker commission                         | 836,449,216                            | -                                      |
| <b>Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd</b>           |                                        |                                        |
| Lending                                              | -                                      | -                                      |
| <b>Mega Sky JSC</b>                                  |                                        |                                        |
| Lending                                              | 288,350,000                            | -                                      |

*Liabilities with other related parties:*

Liabilities to other related parties are set out in Notes 5,2, 5,3, 5,4, 5,5, 5,14, 5,15, 5,18 and 5,19.

**9.2 Segment reporting**

Segment information has been presented for reporting financial information by line of business and by geographical area. Segment reporting is mainly line of business based on the organization structure, internal management and internal financial statement system of the Group.

We do not present the segment reporting because the Board of General Directors have assessed and concluded that the Group does not have more than one division (both line of business and geographic area) to report in accordance with the Accounting Standard. The Group currently operates mainly in the line of real estate business and in the South of Vietnam.



**NGUYEN HONG PHUONG**  
Chief Accountant




**NGUYEN THANH PHONG**  
General Director  
Ho Chi Minh City, 29 April 2025