

Số: 94/2025/CV-HQC
No.: 94/2025/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025
Ho Chi Minh City, 29th 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 tổng hợp Quý 1 năm 2025 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ.

On April 29th, 2025, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Financial Statement of Quarter 1 of 2025 and the explanation for the difference in profit compared to the same period last year.

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

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 1 năm 2025 toàn/ The Financial Statement Quarter I of 2025.
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận/ The explanation for the difference in profits compared to the same period.

Đại diện tổ chức/ Organization representative

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



L.S. Đoàn Văn Chính

Số/No.: 25 /2025/CV-HQC

TP.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2025

V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với
cùng kỳ năm trước/ Re: Explanation of profit difference
compared to the same period last year

Kính gửi/Tor: Ủy Ban chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission

- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM/ Ho Chi Minh City Stock Exchange

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

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC, the Company must explain the Financial Statement in the case: "Profit after corporate income tax in the Business Results Report of the published period changes by 10% or more compared to the report of the same period last year". Hoang Quan Real Estate Consulting - Trading - Service Corporation (abbreviated as Hoang Quan Company) explains as follows:

Tại Báo cáo tài chính quý 1 năm 2025 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế quý 1 năm 2025 là 4.802.917.007 đồng, lợi nhuận sau thuế quý 1 năm 2024 là 2.171.509.687 đồng. Như vậy, lợi nhuận quý 1 năm 2025 tăng 121% so với quý 1 năm 2024.

In the Financial Statement of the 1ST quarter of 2025 of Hoang Quan Company, in which the profit after tax in the 1ST quarter of 2025 is 4.802.917.007 VND, the profit after tax in the 1ST quarter of 2024 is 2.171.509.687 VND. Thus, the profit in the 1ST quarter of 2025 increased by 121% compared to the 1ST quarter of 2024.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 1 năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ công ty đã hoàn thành bàn giao các dự án cho khách hàng.

The profit after corporate income tax in the Firrst quarter of 2025 increased compared to the same period last year because the company completed the handover of projects to customers during the period.

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

The company commits that the above explanations are true and is fully responsible to shareholders and the law for these contents.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP HĐQT;
- Lưu VT,

Tổng Giám Đốc/ General Director
CỔ PHẦN
TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI
- DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THANH PHONG

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

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

MST: 0302087938

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 1 NĂM 2025

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



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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ
VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="15 Nguyễn
Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP
Hồ Chí Minh", O=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ
VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0302087938
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-04-29 18:18:41
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.753.674.735.736	3.847.165.147.222
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5,1	30.932.377.385	24.998.648.589
Tiền	111		30.932.377.385	24.998.648.589
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu	130		3.263.101.044.807	3.366.905.526.132
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5,2	1.409.383.638.569	1.462.989.061.835
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5,3	744.310.059.737	764.073.776.123
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4.1	94.479.431.590	108.743.860.943
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	1.059.012.055.789	1.074.835.370.806
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5,6	(45.290.133.225)	(45.590.655.922)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5,7	1.205.992.347	1.854.112.347
Hàng tồn kho	140	5,8	445.811.959.803	439.596.056.396
Hàng tồn kho	141		445.811.959.803	439.596.056.396
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		13.829.353.741	15.664.916.105
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.829.353.741	13.940.270.749
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5,17	-	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

01/04/2025
10:30
F
T
V
N
F

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.447.311.146.783	4.436.785.241.704
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.074.022.150.360	1.063.251.739.401
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	1.393.929.401	1.393.929.401
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		-	-
Tài sản cố định	220		1.833.481.894	1.939.109.680
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)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240	5,12	1.551.551.919	1.551.551.919
Chi phí mua sắm TSCĐ	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.551.551.919	1.551.551.919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5,13	3.369.080.000.000	3.369.080.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2.368.000.000.000	2.368.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		823.962.610	962.840.704
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	597.659.065	736.537.159
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5,14	226.303.545	226.303.545
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.200.985.882.519	8.283.950.388.926

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.803.628.736.693	2.891.396.160.107
Nợ ngắn hạn	310		2.145.539.231.875	2.263.832.655.289
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15.1	170.092.543.781	172.458.132.601
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	714.006.798.993	741.634.068.384
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.17	76.686.195.882	140.866.442.787
Phải trả người lao động	314		4.426.977.216	4.751.466.140
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	311.991.353.128	320.376.660.931
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19.1	815.815.243.640	830.419.606.071
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20.1	49.699.466.993	50.505.626.133
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.21	2.820.652.242	2.820.652.242
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		658.089.504.818	627.563.504.818
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.19.2	261.995.705.461	250.095.705.461
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20.2	396.093.799.357	377.467.799.357
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.397.357.145.826	5.392.554.228.819
Vốn chủ sở hữu	410	5,22	5.397.357.145.826	5.392.554.228.819
Vốn góp 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 và 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		86.986.625.823	82.183.708.816
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		82.183.708.816	54.103.142.194
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.802.917.007	28.080.566.622
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ	500		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.200.985.882.519	8.283.950.388.926



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 1		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Quý 1/2025	Quý 1/2024	Quý 1/2025	Quý 1/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6,1	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
Doanh thu thuần	10		48.930.128.435	13.390.705.671	48.930.128.435	13.390.705.671
Giá vốn hàng bán	11		25.968.760.507	9.240.636.883	25.968.760.507	9.240.636.883
Lợi nhuận gộp	20		22.961.367.928	4.150.068.788	22.961.367.928	4.150.068.788
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6,2	11.114.038.302	701.536.591	11.114.038.302	701.536.591
Chi phí tài chính	22	6,3	7.918.451.834	154.676.625	7.918.451.834	154.676.625
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		7.918.451.834	88.060.960	7.918.451.834	88.060.960
Chi phí bán hàng	25	6,4	677.596.221	704.829.290	677.596.221	704.829.290
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6,5	20.753.720.561	4.608.618.053	20.753.720.561	4.608.618.053
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.725.637.614	(616.518.589)	4.725.637.614	(616.518.589)
Thu nhập khác	31	6,6	3.702.075.868	3.436.247.012	3.702.075.868	3.436.247.012
Chi phí khác	32	6,7	2.424.067.223	105.341.314	2.424.067.223	105.341.314
Lợi nhuận khác	40		1.278.008.645	3.330.905.698	1.278.008.645	3.330.905.698
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.003.646.259	2.714.387.109	6.003.646.259	2.714.387.109
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.200.729.252	542.877.422	1.200.729.252	542.877.422
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.802.917.007	2.171.509.687	4.802.917.007	2.171.509.687
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Từ 01/01/2025 Đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 Đến 31/03/2024
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		6.003.646.259	2.714.387.109
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		105.627.786	166.549.368
-	Các khoản dự phòng	03		(300.522.697)	-
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.473.595.113)	3.877.765.664
-	Chi phí lãi vay	06		7.918.451.834	88.060.960
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				
	trước thay đổi vốn lưu động	08		9.253.608.069	6.846.763.101
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		85.774.438.498	(434.751.922.803)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.215.903.407)	(18.158.380.636)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(87.767.423.414)	225.523.971.738
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		138.878.094	(495.915.949)
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(31.743.841.524)	(269.880.960)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(61.959.708.846)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3.702.075.868	3.436.247.012
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.424.067.223)	(105.341.314)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(29.282.235.039)	(279.934.168.657)
II.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.200.091.340)	(32.847.699.679)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.464.520.693	27.776.496.202
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.000.000.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.000.000.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			-
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		14.264.429.353	(5.071.203.477)

03
ỦY
D
H
N

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Từ 01/01/2025 Đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 Đến 31/03/2024
III.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7,1	22.818.824.015	315.700.000.000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7,2	(4.998.983.155)	(12.381.380.000)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		17.819.840.860	303.318.620.000
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		2.802.035.174	18.313.247.866
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.130.342.211	28.130.342.211
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		30.932.377.385	46.443.590.077


NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
 Kế toán trưởng


NGUYỄN THANH PHONG
 Tổng giám đốc
 Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 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 có mã chứng khoán là HQC được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định không số 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:

- Địa chỉ: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Công ty

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

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 Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	39%	39%	39%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	55C 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 Đắc Lắc, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, Thành phố Buon Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Việt Nam 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

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 77 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 74 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

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

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí thực hiện các dự án.

- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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

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

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

4.6 Chi phí trả trước

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

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.

4.7 Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

4.9 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.12 Tiền lương

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

4.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

4.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

4.19 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.

4.20 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.21 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 (từ ngày 06/03/2024) 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 Dong 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 Bất động sản Trà Vinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	(từ ngày 14/03/2024) Chung thành viên chủ chốt
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	(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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	19.513.381.362	10.339.388.513
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.418.996.023	14.659.260.076
	30.932.377.385	24.998.648.589

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2025 VND	01/01/2025 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	-	28.067.705.569
Công ty TNHH Quản lý Bất Động Sản Victoria	16.036.888.281	26.365.980.880
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	2.780.633.198	10.243.988.433
Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân	-	5.282.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương	-	1.150.268.956
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	907.485.918
Phải thu các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	398.561.756.844	404.595.428.036
	1.409.383.638.569	1.462.989.061.835

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	01/03/2025 VND	01/01/2025 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	8.615.587.716	8.977.354.716
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 TNHH Tập đoàn Đồng 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	25.516.177.504	39.189.482.250
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	501.675.185	1.298.379.185
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất Động Sản CPG	644.682.593	644.682.593
Trả trước người bán khác		
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	542.921.565.026	533.077.354.155
	744.310.059.737	764.073.776.123

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn

5.4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan – cho vay		
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 MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	25.860.000	25.860.000
Công ty TNHH TM - DV Giải trí Bình Minh	14.175.000	14.175.000
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	7.500.000
Công ty CP Đầu Tư BĐS Hoàng Quân Land	1.167.895.312	-
Công ty Cổ phần Y Khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Các tổ chức và cá nhân khác – cho vay		
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	14.108.386.106	14.165.301.897
	94.479.431.590	108.743.860.943

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, phụ lục hợp đồng số 02-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 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 02/01/2025, 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, 02-03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2025 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 02/01/2025, 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, 02-04/HĐMT-HQ.NT.23 ngày 02/01/2025 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 02/01/2025, thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm tính từ ngày nhận tiền.
- (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 02/01/2025, 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 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan - mượn tiền		
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân (*)	1.393.929.401	1.393.929.401
	1.393.929.401	1.393.929.401

(*) Là 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 VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
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 – đền bù quyền sử dụng đất (4)	84.345.410.450	-	84.345.410.450	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	35.462.354.032	-	38.059.514.335	-
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	143.305.994.010	-	-	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng	255.610.471	-	443.084.553	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Hoàng Quân	123.997.965.970	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	1.824.106.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	14.426.649.802	(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)	289.430.791.825	(509.944.310)
	1.059.012.055.789	(4.400.239.039)	1.074.835.370.806	(4.400.239.039)

- (1) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Thời hạn dự án kết thúc vào ngày 31/05/2025.
- (2) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng số 01/2014/HĐHTĐT-HQĐD ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn 10 năm, lãi suất cố định là 12%/năm. Hiện tại dự án đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng trong năm 2024. Thời hạn kết thúc dự án: 21/09/2025.
- (3) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo hợp đồng số 01/HĐHT-14 ngày 15/02/2014 và 02/HĐHT-14 ngày 26/12/2014, thời hạn 10 năm, thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại Thành phố Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

cần 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 Đông Dương theo hợp đồng mượn tiền số: 37/HĐMT-HQ.DD.23 ký ngày 2/1/2023 và phụ lục gia hạn số 01-37/HĐMT-HQ.DD.23 ký ngày 2/1/2024, thời hạn 12 tháng (từ ngày 02/01/2024).

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
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh				
- hợp tác kinh doanh (1)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất				
Dịch vụ Bình Minh – hợp tác kinh doanh (1)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Quỹ phát triển nhà ở Tp.Hồ Chí Minh –				
góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển Nhà Bảo Linh – hợp tác kinh doanh (2)	374.770.410.959	-	364.000.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	11.076.445.000	-	11.076.445.000	-
	1.072.628.220.959	-	1.061.857.810.000	-

- (1) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 15/2016/HĐHT ngày 15/03/2016 với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, thời hạn 09 năm, thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, Xã Mỹ Hoà, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long; và thành lập Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh vào ngày 30 tháng 08 năm 2019, tại địa chỉ lô B5 KDC Bình Minh, Ấp Mỹ Lợi, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long. Việc phân chia lợi nhuận sẽ thực hiện 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.
- (2) Công ty 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. Công ty 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 có 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
Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
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 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	-
	45.290.133.225	-	45.590.635.922	-

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 dự án HQC Plaza	621.983.192	(621.983.192)	621.983.192	(621.983.192)
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 cho nhà cung cấp	497.872.354	(497.872.354)	1.145.992.354	(1.145.992.354)
	1.205.992.347	(1.205.992.347)	1.854.112.347	(1.854.112.347)

5.8 Hàng tồn kho

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	339.215.518.511	-	315.866.205.209	-
Hàng hoá bất động sản	106.596.441.292	-	123.729.851.187	-
	445.811.959.803	-	439.596.056.396	-

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 như sau:

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)	145.106.965.437	146.145.928.760
Dự án HQC Tân Hương	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 Đình 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
	339.215.518.511	315.866.205.209
Hàng hoá bất động sản		
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
	106.596.441.292	123.729.851.187

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

Công ty không có chi phí trả trước ngắn hạn

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	597.659.065	736.537.159
	597.659.065	736.537.159

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

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

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 VND.

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

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

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025	Phát sinh trong năm	31/03/2025
	VND	VND	VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	-	160.260.067
Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng 286-288 Huỳnh Văn Bánh	851.851.852	-	851.851.852
Hệ thống quản trị hiệu quả công việc KPIs	539.440.000	-	539.440.000
	1.551.551.919	-	1.551.551.919

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

	31/03/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng (1)	1.000.000.000.000	-	(*) 1.000.000.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	2.368.000.000.000	-	2.368.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (2)	2.320.000.000.000	-	(*) 2.320.000.000.000	-	-	(*)
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (3)	48.000.000.000	-	(*) 48.000.000.000	-	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.188.880.000 (2.108.880.000)		3.188.880.000 (2.108.880.000)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (4)	2.108.880.000 (2.108.880.000)		(*) 2.108.880.000 (2.108.880.000)			(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam (5)	1.080.000.000	-	(*) 1.080.000.000	-	-	(*)
Tổng cộng	3.371.188.880.000 (2.108.880.000)		3.371.188.880.000 (2.108.880.000)			

(*) Tại ngày lập báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Đầu tư vào công ty con:

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Tại ngày đầu năm	226.303.545	226.303.545
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	-
Tại ngày cuối năm	226.303.545	226.303.545

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

5.15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
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
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
Công Ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	221.900.570	221.900.570	-	-
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

	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
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
Phải trả các nhà cung cấp khác				
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	53.460.073.030	53.460.073.030	50.739.420.793	50.739.420.793
	170.092.543.781	170.092.543.781	172.458.132.601	172.458.132.601

5.15.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

5.16	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số phát sinh trong năm	
		31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan	Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (*)	272.326.335.918	272.326.335.918
	Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
	Người mua trả tiền trước khác		
	Ông Vũ Trọng Đắc (Cheery 1)	31.907.040.000	31.907.040.000
	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	388.229.542.172	415.856.811.563
		714.006.798.993	741.634.068.384

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

5.17	Thuế và các khoản phải nộp/ (phải thu) Nhà nước	Số phát sinh trong năm	
		Số phải nộp VND	Số đã nộp/ khấu trừ VND
	Phải nộp VND		Phải nộp VND
	70.001.178.410	-	69.104.496.626
Thuế giá trị gia tăng	7.715.269.938	1.200.729.252	(896.681.784)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.440.307	130.768.141	(1.384.974.621)
Thuế thu nhập cá nhân	2.461.055.564	-	(188.533.761)
Các loại thuế khác	60.580.498.568	-	(2.461.055.564)
Các khoản phải nộp khác	140.866.442.787	1.331.497.393	(60.580.498.568)
		1.331.497.393	(65.511.744.298)
			76.686.195.882



Thuế giá trị gia tăng:

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Đối với thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

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

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.003.646.259	2.714.387.109
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	6.003.646.259	2.714.387.109
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN được ưu đãi	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN thông thường	20%	20%
Thuế TNDN	1.200.729.252	542.877.422
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.200.729.252	542.877.422

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	227.746.007.570	224.390.956.132
Chi phí lãi vay	75.306.339.190	87.046.698.431
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	311.991.353.128	320.376.660.931

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan		
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
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
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 trì chung cư phải trả	27.137.756.574	29.468.114.117
Kinh phí công đoàn	1.068.609.640	1.057.204.660
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	378.016.821	268.593.315
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	107.894.545.894	144.584.065.306
	815.815.243.640	830.419.606.071

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan (*)		
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
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000
	261.995.705.461	250.095.705.461

(*) Là các khoản tiền Công ty mượn của các cá nhân liên quan để phục vụ sản xuất kinh doanh, có thời hạn 24 tháng, lãi suất 0%.

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

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/HDVMT-TD-2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023 và phụ lục số: 01/PLHDVMT-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 31/12/2023 đến ngày 31/12/2024)
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.

(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.

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 : 8,80%/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

5.20.2 Vay dài 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
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh - Chi nhánh TP Thủ Đức - PGD Đồng Sài Gòn (1)	395.443.799.357	395.443.799.357	376.817.799.357	376.817.799.357
Vay cá nhân				
Phan Lê Thùy Trang (2)	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
	396.093.799.357	396.093.799.357	377.467.799.357	377.467.799.357

Chi tiết phát sinh về khoản vay dài hạn như sau:

	01/01/2025	Số tiền vay trong năm	31/03/2025
	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh - Chi nhánh TP Thủ Đức - PGD Đồng Sài Gòn	376.817.799.357	18.626.000.000	395.443.799.357
Vay cá nhân			
Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	-	650.000.000
	377.467.799.357	18.626.000.000	396.093.799.357

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

1. 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: 13.5%/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.
Số dư tại 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 : 13.5%/năm
Tài sản đảm bảo : Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 02/2024/HĐH TKD/HĐHTKD/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.
Số dư tại 31/03/2025: 155.000.000.000 VND.
 - 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 khế 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

thể 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.

Số dư tại 31/03/2025: 110.443.799.357VND.

2. Khoản vay dài hạn Bà Phan Lê Thùy Trang theo hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐMT-HQC ngày 01 tháng 07 năm 2022 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 tháng 07 năm 2024 đến ngày 30/06/2027)
Lãi suất : 3%/tháng
Tài sản đảm bảo : Không có
Số dư tại 31/03/2025: 650.000.000 VND

5.20.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Tại ngày đầu năm	2.805.178.086	2.805.178.086
Trích từ lợi nhuận	15.474.156	15.474.156
Tại ngày cuối năm	<u>2.820.652.242</u>	<u>2.820.652.242</u>

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

5.22 **Vốn chủ sở hữu ("CSH")**

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

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.545.415.532	54.154.722.713	4.364.489.136.353
Lãi trong năm	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	28.080.566.622	28.080.566.622
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(15.474.156)	(15.474.156)
Tại ngày 31/12/2024	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	36.106.363	(36.106.363)	-
	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	82.183.708.816	5.392.554.228.819
Tại ngày 01/01/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	82.183.708.816	5.392.554.228.819
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	4.802.917.007	4.802.917.007
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	86.986.625.823	5.397.357.145.826

5.22.2 **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
Phạm Thị Thanh Nga	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%
	576.600.000	5.766.000.000.000	100%	576.600.000	5.766.000.000.000	100%

Handwritten signature in red ink.

5.22.3 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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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
	72.847.374.989	38.055.545.485
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(23.917.246.554)	(24.664.839.814)
Doanh thu thuần	48.930.128.435	13.390.705.671
Giá vốn hàng bán		

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản		
- Giá vốn kinh doanh bất động sản trong năm	25.968.760.505	9.240.636.883
	25.968.760.505	9.240.636.883

6.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Lãi từ hợp tác đầu tư	10.770.410.959	-
Lãi cho vay	5.484.161	326.213.762
Lãi bán hàng trả chậm	338.143.182	375.322.829
	11.114.038.302	701.536.591

6.3 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Chi phí lãi vay	7.455.989.834	88.060.960
Chi phí bảo lãnh rút vốn vay	462.462.000	-
Chi phí tài chính khác	-	66.615.665
	7.918.451.834	154.676.625

6.4 Chi phí bán hàng

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 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
	677.596.221	704.829.290

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.836.083.399	1.898.472.366
Office supplies costs	196.731.007	63.097.988
Chi phí khấu hao tài sản cố định	105.627.786	166.549.368
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	18.615.278.369	2.480.498.331
	20.753.720.561	4.608.618.053

6.6 Thu nhập khác

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Các khoản thu nhập khác	3.702.075.868	3.436.247.012
	3.702.075.868	3.436.247.012

6.7 Chi phí khác

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Chi phí khác	2.424.067.223	105.341.314
	2.424.067.223	105.341.314

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Từ 01/01/2025 Đến 31/03/2025 VND	Từ 01/01/2024 Đến 31/03/2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	22.818.824.015	315.700.000.000
	22.818.824.015	315.700.000.000

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Từ 01/01/2025 Đến 31/03/2025 VND	Từ 01/01/2024 Đến 31/03/2024 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.998.983.155	(12.381.380.000)
	4.998.983.155	(12.381.380.000)

8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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 VND	Quý 1/2024 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	18.900.000.000	20.551.000.000
Trả tiền mượn	7.000.000.000	20.152.500.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Trả tiền thuê văn phòng	5.482.400.000	1.531.892.520
Thuê văn phòng	1.290.000.000	5.160.000.000
Bà Trương Nguyễn Song Vân		
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, 5.15, 5.16, 5.19 và 5.20.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng	Chức danh	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
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 Công ty với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	-	28.498.300.000
Thu lại tiền cho mượn	-	8.612.480.894
Trả tiền mượn	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương		
Cho mượn tiền	-	-
Thu lại tiền cho mượn	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	-	4.000.000
Chi phí thi công	-	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân		
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
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Mượn tiền	-	9.382.179.250
Cho mượn tiền	-	-
Trả tiền mượn	-	23.712.000
Chi phí thi công	-	-
Thu tiền do chấm dứt hợp đồng	3.036.240.203	-
Doanh thu bán Bất động sản	34.906.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Lãi cho vay	-	70.306.849
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận		
Mượn tiền	-	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ	-	-
Thanh toán phí dịch vụ	19.740.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Mượn tiền	75.638.208.947	-
Trả tiền mượn	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng		
Góp vốn đầu tư	-	600.000.000.000

Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land			
Cho mượn tiền	-	-	-
Trả tiền mượn	-	-	-
Mượn tiền	-	-	-
Thanh toán hoa hồng môi giới	-	-	-
Chi phí môi giới	-	81.429.076	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC			
Mượn tiền	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo			
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	-	-
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang			
Cho mượn tiền	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG			
Cho mượn tiền	2.200.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon			
Cho mượn tiền	118.394.352	-	-
Thu lại tiền cho mượn	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý BDS Victoria Service			
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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land			
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	-	-
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân			
Cho mượn tiền	-	-	-
Công ty Cổ phần Mega Sky			
Trả tiền mượn	288.350.000	-	-

Công nợ với các bên liên quan khác

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

9.2 Thông tin về bộ phận

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

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

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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 28 tháng 03 năm 2025, Công ty đã nộp thuế với tổng số tiền đã nộp vào ngân sách Nhà nước tổng số thuế là 75.742.731.749 VND. Ngoài ra không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 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

**FINANCIAL REPORT
FIRST QUARTER OF 2025
HOANG QUAN REAL ESTATE
CONSULTING - TRADING –
SERVICES CORPORATION**



STATEMENT OF CASH FLOW (Indirect Method)(Indirect method)

For the financial year ended 31 march 2025

	Code	Note	Closing amount VND	Opening amount VND
ASSETS				
CURRENT ASSETS	100		3,753,674,735,736	3,847,165,147,222
Cash and cash equivalents	110	5.1	30,932,377,385	24,998,648,589
Cash	111		30,932,377,385	24,998,648,589
Cash equivalents	112		-	-
Short-term financial investments	120		-	-
Trading securities	121		-	-
Provision for impairment of trading securities	122		-	-
Held-to-maturity investments	123		-	-
Short-term receivables	130		3,263,101,044,807	3,366,905,526,132
Short-term trade receivables	131	5.2	1,409,383,638,569	1,462,989,061,835
Short-term advances to suppliers	132	5.3	744,310,059,737	764,073,776,123
Short-term inter-company receivables	133		-	-
Receivables under the progress of construction contracts	134		-	-
Receivables from short-term loans	135	5.4.1	94,479,431,590	108,743,860,943
Other short-term receivables	136	5.5.1	1,059,012,055,789	1,074,835,370,806
Provision for doubtful debts (*)	137	5.6	(45,290,133,225)	(45,590,655,922)
Pending shortage of assets	139	5.7	1,205,992,347	1,854,112,347
Inventories	140	5.8	445,811,959,803	439,596,056,396
Inventories	141		445,811,959,803	439,596,056,396
Provision for impairment of inventories (*)	149		-	-
Other current assets	150		13,829,353,741	15,664,916,105
Short-term prepaid expenses	151	5.9.1	-	-
VAT deductible	152		13,829,353,741	13,940,270,749
Tax and receivables from the State budget	153	5.17	-	1,724,645,356
Government bonds purchased for resale	154		-	-
Other current assets	155		-	-
			-	-

STATEMENT OF CASH FLOW (Indirect Method)(Indirect method)

For the financial year ended 31 march 2025

	Code	Note	Closing amount VND	Opening amount VND
ASSETS				
NON-CURRENT ASSETS	200		4,447,311,146,783	4,436,785,241,704
Long-term receivables	210		1,074,022,150,360	1,063,251,739,401
Long-term trade receivables	211		-	-
Long-term advances to suppliers	212		-	-
Working capital in affiliates	213		-	-
Long-term inter-company receivables	214		-	-
Receivables from long-term loans	215	5.4.2	1,393,929,401	1,393,929,401
Other long-term receivables	216	5.5.2	1,072,628,220,959	1,061,857,810,000
Provision for doubtful debts (*)	219		-	-
Fixed assets	220		1,833,481,894	1,939,109,680
Tangible assets	221	5.10	1,576,746,614	1,649,925,401
Historical cost	222		17,964,836,237	17,964,836,237
Accumulated depreciation	223		(16,388,089,623)	(16,314,910,836)
Finance lease fixed assets	224		-	-
Historical cost	225		-	-
Accumulated depreciation	226		-	-
Intangible assets	227	5.11	256,735,280	289,184,279
Historical cost	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Accumulated depreciation	229		(1,211,727,720)	(1,179,278,721)
Investment properties	230		-	-
Historical cost	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
Non-current assets in progress	240	5.12	1,551,551,919	1,551,551,919
Work in progress	241		-	-
Construction in progress	242		1,551,551,919	1,551,551,919
Long-term financial investments	250	5.13	3,369,080,000,000	3,369,080,000,000
Investments in subsidiaries	251		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Investments in associates and joint ventures	252		2,368,000,000,000	2,368,000,000,000
Investments in other entities	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Provision for long-term financial investments	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Held-to-maturity investments	255		-	-
Other non-current assets	260		823,962,610	962,840,704
Long-term prepaid expenses	261	5.9.2	597,659,065	736,537,159
Deferred income tax assets	262	5.14	226,303,545	226,303,545
Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		8,200,985,882,519	8,283,950,388,926

STATEMENT OF CASH FLOW (Indirect Method)(Indirect method)

For the financial year ended 31 march 2025

	Code	Note	Closing amount VND	Opening amount VND
RESOURCES			-	
LIABILITIES	300		2,803,628,736,693	2,891,396,160,107
Current liabilities	310		2,145,539,231,875	2,263,832,655,289
Short-term trade payables	311	5.15.1	170,092,543,781	172,458,132,601
Short-term advances from customers	312	5.16	714,006,798,993	741,634,068,384
Taxes and payables to the State budget	313	5.17	76,686,195,882	140,866,442,787
Payables to employees	314		4,426,977,216	4,751,466,140
Short-term accrued expenses	315	5.18	311,991,353,128	320,376,660,931
Short-term inter-company payables	316		-	-
Payables under the progress of construction contracts	317		-	-
Short-term unrealized revenue	318		-	-
Other short-term payables	319	5.19.1	815,815,243,640	830,419,606,071
Short-term loans and finance lease liabilities	320	5.20.1	49,699,466,993	50,505,626,133
Provision	321		-	-
Welfare and reward fund	322	5.21	2,820,652,242	2,820,652,242
Pricing stabilisation fund	323		-	-
Government bonds purchased for resale	324		-	-
Non-current liabilities	330		658,089,504,818	627,563,504,818
Long-term trade payables	331		-	-
Long-term advances from customers	332		-	-
Long-term accrued expenses	333		-	-
Inter-company payables for working capital	334		-	-
Long-term inter-company payables	335		-	-
Long-term unrealized revenue	336		-	-
Other long-term payables	337	5.19.2	261,995,705,461	250,095,705,461
Long-term loans and finance lease liabilities	338	5.20.2	396,093,799,357	377,467,799,357
Convertible bonds	339		-	-
Preferred shares	340		-	-
Deferred income tax liabilities	341		-	-
Provision	342		-	-
Technological and scientific development fund	343		-	-

STATEMENT OF CASH FLOW (Indirect Method)(Indirect method)

For the financial year ended 31 march 2025

	Code	Note	Closing amount VND	Opening amount VND
EQUITY	400		5,397,357,145,826	5,392,554,228,819
Equity	410	5.22	5,397,357,145,826	5,392,554,228,819
Shareholders' paid-in capital	411		5,766,000,000,000	5,766,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		5,766,000,000,000	5,766,000,000,000
- Preferred shares	411b		-	-
Share capital surplus	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Option for conversion of bonds	413		-	-
Other capital	414		-	-
Treasury shares	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Differences on revaluation of assets	416		-	-
Foreign exchange differences	417		-	-
Development and investment fund	418		6,581,521,895	6,581,521,895
Corporate reorganization assistance fund	419		-	-
Other funds under equity	420		-	-
Retained earnings	421		86,986,625,823	82,183,708,816
- Retained earnings brought forward	421a		82,183,708,816	54,103,142,194
- Retained earnings for the current year	421b		4,802,917,007	28,080,622
Construction investment fund	422		-	-
Other funds	430		-	-
Funds	432		-	-
Funds used to acquire fixed assets	433		-	-
NON-CONTROLLING INTERESTS	500		-	-
TOTAL RESOURCES	440		8,200,985,882,519	8,283,950,388,926



NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant



NGUYEN THANH PHONG
General director
Ho Chi Minh City, april 29, 2025

INCOME STATEMENT

1st quarter of 2025

Item	Code	Note	3RD QUARTER		LŨY KÊ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			1st quarter of 2025	1st quarter of 2024	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
Revenue from sales and supply of services	01	6.1	72,847,374,989	38,055,545,485	72,847,374,989	38,055,545,485
Revenue deductions	02		23,917,246,554	24,664,839,814	23,917,246,554	24,664,839,814
Net revenue	10		48,930,128,435	13,390,705,671	48,930,128,435	13,390,705,671
Cost of goods sold	11		25,968,760,507	9,240,636,883	25,968,760,507	9,240,636,883
Gross profit	20		22,961,367,928	4,150,068,788	22,961,367,928	4,150,068,788
Financial income	21	6.2	11,114,038,302	701,536,591	11,114,038,302	701,536,591
Financial expenses	22	6.3	7,918,451,834	154,676,625	7,918,451,834	154,676,625
<i>Including: Interest expense</i>	23		7,918,451,834	88,060,960	7,918,451,834	88,060,960
Selling expenses	25	6.4	677,596,221	704,829,290	677,596,221	704,829,290
General and administrative expenses	26	6.5	20,753,720,561	4,608,618,053	20,753,720,561	4,608,618,053
Net profit from operating activities	30		4,725,637,614	(616,518,589)	4,725,637,614	(616,518,589)
Other income	31	6.6	3,702,075,868	3,436,247,012	3,702,075,868	3,436,247,012
Other expenses	32	6.7	2,424,067,223	105,341,314	2,424,067,223	105,341,314
Other profit	40		1,278,008,645	3,330,905,698	1,278,008,645	3,330,905,698
Total profit before tax	50		6,003,646,259	2,714,387,109	6,003,646,259	2,714,387,109
Current corporate income tax expense	51		1,200,729,252	542,877,422	1,200,729,252	542,877,422
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
Profit after corporate income tax	60		4,802,917,007	2,171,509,687	4,802,917,007	2,171,509,687
Basic earnings per share	70					
Diluted earnings per share	71					



NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant



NGUYEN THANH PHONG
General director

Ho Chi Minh City, April 29, 2025

CASH FLOW STATEMENT

As at March 31, 2025

	ITEM	Code	Note	ACCUMULATION FROM THE BEGINNING OF THE YEAR TO THE END OF THIS QUARTER	
				From 01/01/2025 To 31/03/2025	From 01/01/2024 To 31/03/2024
I.	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1.	<i>Profit before tax</i>	01		6,003,646,259	2,714,387,109
2.	<i>Adjustments for:</i>				
-	Depreciation of fixed assets	02		105,627,786	166,549,368
-	Provisions	03		(300,522,697)	-
-	Unrealized foreign exchange gains or losses	04		-	-
-	Gains or losses on investments	05		(4,473,595,113)	3,877,765,664
-	Interest expense	06		7,918,451,834	88,060,960
3.	<i>Operating profit before changes in working capital</i>	08		9,253,608,069	6,846,763,101
-	Increase, decrease in receivables	09		85,774,438,498	(434,751,922,803)
-	Increase, decrease in inventories	10		(6,215,903,407)	(18,158,380,636)
-	Increase, decrease in payables	11		(87,767,423,414)	225,523,971,738
-	Increase, decrease in prepaid expenses	12		138,878,094	(495,915,949)
-	Interest paid	13		(31,743,841,524)	(269,880,960)
-	Corporate income tax paid	14		-	(61,959,708,846)
-	Other proceeds from operating activities	15		3,702,075,868	3,436,247,012
-	Other payments for operating activities	16		(2,424,067,223)	(105,341,314)
	<i>Net cash flows from operating activities</i>	20		(29,282,235,039)	(279,934,168,657)
II.	CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1.	Purchase and construction of fixed assets and other non-current assets	21		-	-
2.	Proceeds from disposal and liquidation of fixed assets, and other non-current assets	22		-	-
3.	Loans to and purchase of debt instruments from other entities	23		(7,200,091,340)	(32,847,699,679)
4.	Recovery of loans and disposal of debt instruments of the other entities	24		21,464,520,693	27,776,496,202
5.	Investments in other entities	25		-	(1,000,000,000,000)
6.	Withdrawal of investments in other entities	26		-	1,000,000,000,000
7.	Proceeds from loan interest, dividends and profit	27		-	-
	<i>Net cash flows from investing activities</i>	30		14,264,429,353	(5,071,203,477)

	ITEM	Code	Note	ACCUMULATION FROM THE BEGINNING OF THE YEAR TO THE END OF THIS QUARTER	
				From 01/01/2025 To 31/03/2025	From 01/01/2024 To 31/03/2024
III.	CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1.	Proceeds from issuance of shares and capital contributions from shareholders	31		-	-
2.	Repayments of capital contributions to shareholders and redemption of issued shares	32		-	-
3.	Long-term and short-term loans received	33	7.1	22,818,824,015	315,700,000,000
4.	Repayments of principal	34	7.2	(4,998,983,155)	(12,381,380,000)
5.	Payments of finance lease liabilities	35		-	-
6.	Dividends and profit paid to shareholders	36		-	-
	Net cash flows from financing activities	40		17,819,840,860	303,318,620,000
	Net cash flows for the year	50		2,802,035,174	18,313,247,866
	Cash, cash equivalents at the beginning of the year	60		28,130,342,211	28,130,342,211
	Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
	Cash and cash equivalents at the end of the year	70		30,932,377,385	46,443,590,077



NGUYEN HONG PHUONG
Chief accountant



NGUYEN THANH PHONG
General director
Ho Chi Minh City, April 29, 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 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 financial statements,

1. GENERAL INFORMATION**1.1 Ownership**

Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation ("the Company") is a joint stock company established and operating under the Certificate of Business Registration No. 0302087938 registered for the first time on 23 March 2007 and the subsequent changes with the latest change is the 37th amended on 15 April 2025 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City,

The Company's shares were listed in the Ho Chi Minh City Stock Exchange with trading code "HQC" in accordance with the Decision No: 218/QĐ-SGDHCM dated 12 October 2010,

- 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 company operates in the field of providing services and real estate trading,

1.3 Nature of business operations

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

1.4 Business cycle

Normal operating cycle of the Corporation is from 02 to 03 years, Depending on the completion time for construction works,

1.5 Structure of the Corporation**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, Vietnam	Trading in real estates	98,04%	98,04%	98,04%

Joint-ventures and associates

Company name	Address	Principal business activities	Capital contribution rate	The proportion of voting rights	The rate of benefits
--------------	---------	-------------------------------	---------------------------	---------------------------------	----------------------

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

Company name	Address	Principal business activities	Capital contribution rate	The proportion of voting rights	The rate of benefits
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd	No,46, Thoai Ngoc Hau Street, Vinh Hoa Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Trading in real estates	40,00%	40,00%	40,00%
Hoang Quan Can Tho Investment – Real Estate JSC	No,27-28, Vo Nguyen Giap Street, Phu Thu Ward, Cai Rang District, Can Tho City, Vietnam	Trading in real estates	39,00%	39,00%	39,00%

Dependent units have no legal status and perform dependent accounting:

Dependent units	Address
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No,353, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No,99 Provincial Road 25B, Thanh My Loi Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No,55C, Cay Keo Street, Tam Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	T6 Vo Dinh Building, TA 14, Thoi An Ward, District 12, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No,286, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No,47C/2 Hamlet 3, An Phu Tay Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No,339, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Vocational Training Center	No,270, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Exchange Center	No,272, Huynh Van Banh Street, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Hoc Mon Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Exchange Center	No,15E My Hoa 4 Hamlet, Xuan Thoi Thuong Commune, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No,159A, Phan Dang Luu Street, Long Huong Ward, Ba Ria – Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau Province
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	C15 - 16 Nam Hiep Thanh Residential Area, Truong Chinh Street, Phu My Town, Tan Thanh District, Ba Ria –Vung Tau Province
Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No,219A Ngo Quyen, Ward Tan An, Buon Ma Thuot City, Dak Lak Province, Viet Nam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	Lot A2, 13-20 Binh Minh service - residential area for experts and employees, My Loi Hamlet, My Hoa Commune, Binh Minh District, Vinh Long Province

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

Dependent units	Address
Tay Ninh Branch, Hoang Quan Consulting – 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 – 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 – 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 – 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 financial statements

The figures are presented in the interim financial statements for the year ended 31 March 2025 compared with the corresponding figures of the previous year,

1.7 Employees

As at 31 March 2025, the Company has 77 people (as at 31 December 2024: 74 people),

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

The financial year of the Company is from January 01 to December 31 annually,

2.2 Accounting currency

The Company 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 Company complied with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System and the current legal regulations relating to the Circular No, 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and as well as the guiding implementation of Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance in relating to the preparation and presentation of financial statements,

3.2 Comply with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System

The Board of General Directors is ensure that complied with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System and the current legal regulations relating to the Circular No,200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No,53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 modified, complement Circular No,200/2014/TT-BTC as other circular guiding implementation of Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance in relating to the preparation and presentation of financial statements,

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**4.1 Basis of preparation the financial statements**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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

4.2 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.

4.3 Financial investments

Held to maturity investments

Investments are classified as held to maturity when the Company has the intent and to be able to hold to maturity. Held to maturity investments of the Company 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 Company 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 Subsidiaries and associates

Subsidiaries

Subsidiaries are controlled by the Company. The control is obtained when the Company has the ability to control the financial and operating policies of the investors enterprise so as to obtain economic benefits from the operation of this enterprise.

Associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee enterprise but not control or joint control over those policies.

Investments in associates are initially recognized at initial cost, including purchase price or capital contributions plus costs directly attributable to the acquisition. In case of investment in non-monetary assets, the cost of the investment is recognized at the fair value of non-monetary assets at arise.

Dividends and profits from previous periods of the investments before purchase are accounted for the decrease in value of the investments. Dividends and profits of the following period are after purchase is recognized in revenue. Dividends 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 associates are made when an associate get loss at the level of appropriation equivalent to the difference between on associate's actual investment

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

capital at economic organization and actual equity capital of economic organization multiplying the capital contribution rate of the Company in comparison with in associate's actual investment capital at economic organization, If the associate is the object up to present the consolidated financial statements, the basis for determining loss is the consolidated financial statements,

Increase or decrease in provision for diminution in value of investments of associates have recorded at the closing day, and is recognized in the financial cost,

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,

4.4 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 Company 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",

4.5 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,

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

- 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,

4.6 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 Company 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,

4.7 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,

4.8 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 – 10

4.9 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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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,

4.10 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,

4.11 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,

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 Company 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,

4.12 Payroll

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

4.13 Business Cooperation Contract

Jointly controlled business

The Company 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,

4.14 Capital

Owner's equity

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

Share premium

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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 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",

4.15 Distribution of net profits

Profit after tax is distributed to shareholders after an appropriation of funds under the Charter of the 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,

4.16 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 period, 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 Company'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 Company 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 Company performs the interior finishing of the real estate in accordance with the design, model and

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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 Company 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 Company 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,

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 Company 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,

4.17 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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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 year, except for specific borrowings serving the purpose of a specific property.

4.18 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.

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 Company 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 Company 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.

4.19 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

4.20 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 Company 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. 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,

Offsetting of financial instruments

The financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is presented on the balance sheet, and if only, the Company has the legal right to offset the values were recognized and to offset on a basis, or to realize the asset and pay the liability simultaneously,

4.21 Related parties

Parties are considered as related parties of the Company in case that party is able to control the Company or to cause material effects on the financial decisions as well as operations of the Company,

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 Company's related parties:

Parties	Relationship
Golden City Investment JSC	Subsidiary (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

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

Parties	Relationship
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
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 (from 14/03/2024)
Viet House Investment Co., Ltd	The same key members (to 01/06/2024)
Member of the Board of Management, Board of Supervision and Board of General Directors	Key management members

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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand – VND	19,513,381,362	10,339,388,513
Cash in banks – VND	11,418,996,023	14,659,260,076
	30,932,377,385	24,998,648,589

5.2 Short-term trade receivables

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trade receivables – related parties		
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service 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	-	28,067,705,569
Victoria Real Property Management Co., Ltd	16,036,888,281	26,365,980,880

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

	Nam Quan Investment JSC	2,780,633,198	10,243,988,433
	Mr, Truong Nguyen Hoang Quan	-	5,282,400,000
	Indochina Investment Development Real Estate Corporation	-	1,150,268,956
	Ms, Truong Nguyen Song Van	-	907,485,918
	Trade receivables – other customers		
	Customers purchasing real estates	398,561,756,844	404,595,428,036
		1,409,383,638,569	1,462,989,061,835
5.3	Short-term advances to suppliers		
		31/03/2025	01/01/2025
		VND	VND
	Advances to suppliers – related parties		
	Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	140,405,741,971	145,855,887,317
	Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd - Branch Tra Vinh	200,000,000	200,000,000
	Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	20,362,408,645	20,362,408,645
	Viet Architecture Corporation	8,615,587,716	8,977,354,716
	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
	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 Real Property Management Co., Ltd	25,516,177,504	39,189,482,250
	Victoria Service Property Management Co., Ltd	501,675,185	1,298,379,185
	CPG Real Estate Investment Management JSC	644,682,593	644,682,593
	Advances to suppliers – other suppliers		
	VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	609,956,650	609,956,650
	Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	59,780,000	59,780,000
	Other suppliers	542,921,565,026	533,077,354,155
		74,431,005,9737	764,073,776,123
5.4	Short-term, long-term loans receivables		
5.4.1	Short-term loans receivables		
		31/03/2025	01/01/2025
		VND	VND
	Related parties - loans receivables		
	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 Investment JSC (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
	Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd	25,860,000	25,860,000
	Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd	14,175,000	14,175,000
	Simon Land Investment Co., Ltd	7,500,000	7,500,000
	Vietmed Medical JSC	2,570,000	2,570,000
	Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	1,167,895,312	-
	Other organizations		
	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	14,108,386,106	14,165,301,897
		94,479,431,590	108,743,860,943

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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, contract No,26/HDMT-HQ,VPN,23 dated 02 January 2023, term is 12 months, interest is 0%/year,
- (5) Loan to Hoang Quan Nha Trang Real Estate Consulting - Trading - Services Co., Ltd, 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, 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, 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 VND	01/01/2025 VND
Related parties - loans receivables		
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd (*)	1,393,929,401	1,393,929,401
	1,393,929,401	1,393,929,401

(*) The loan to Hoang Quan Education Investment Co., Ltd, 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 VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Related parties				
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	-
Simon Land Investment Co.,		-	-	-

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

Ltd	143,305,994,010			
Ms, Truong Nguyen Song				
Van – advances	255,610,471	-	443,084,553	-
Other organizations and individuals				
Hoang Quan Consulting –				
Investment JSC	143,305,994,010	-	-	-
Mortgages, deposits	1,824,106,000	-	7,824,106,000	-
Advances	14,426,649,802	(3,890,294,729)	16,213,163,643	(3,890,294,729)
Other short-term receivables	16,874,665,054	(509,944,310)	289,430,791,825	(509,944,310)
	1,059,012,055,789	(4,400,239,039)	1,074,835,370,806	(4,400,239,039)

- (1) The 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.
- (2) The Company contributes capital to Indochina 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 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 Corporation 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),

5.5.2 Other long-term receivables

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

- (1) The 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 KDC Binh Minh, My Loi Hamlet, My Hoa Commune, Binh Minh Town, Vinh Long Province, 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, construction phase, no revenue has been recorded,
- (2) The 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	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND
Debts overdue for 3 years or more				
Advances	3,890,294,729	-	3,890,294,729	-
Loans receivables	11,526,105,192	-	11,526,105,192	-
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	-
	45,290,133,225	-	45,590,655,922	-

5.7 Shortage of assets waiting for resolution

	31/03/2025		01/01/2025	
	Amount	Provision	Amount	Provision
	VND	VND	VND	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)
Trade receivables	497,872,354	(497,872,354)	1,145,992,354	(1,145,992,354)
	1,205,992,347	(1,205,992,347)	1,854,112,347	(1,854,112,347)

5.8 Inventories

	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Work in progress	339,215,518,511	-	315,866,205,209	-
Real estate goods	106,596,441,292	-	123,729,851,187	-
	445,811,959,803	-	439,596,056,396	-

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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Work in progress		
Hoang Quan Plaza Apartment (*)	145,106,965,437	146,145,928,760

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
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
	339,215,518,511	315,866,205,209
Real estate goods		
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
	106,596,441,292	123,729,851,187

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

The Company has no Short-term prepaid expenses.

5.9.2 Long - term prepaid expenses

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tools and supplies	597,659,065	736,537,159
	597,659,065	736,537,159

5.10 Increase/ (Decrease) of tangible fixed assets

	Buildings, Structures	Transportation	Office equipment	Total
	VND	VND	VND	VND
Cost				
As at 01/01/2025	3,370,551,063	13,065,366,958	1,528,918,216	17,964,836,237
As at 31/03/2025	3,370,551,063	13,065,366,958	1,528,918,216	17,964,836,237
Accumulated depreciation				
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
As at 31/03/2025	1,938,066,756	12,959,607,101	1,490,415,766	16,388,089,623
Net book value				
As at 01/01/2025	1,474,616,193	132,199,832	43,109,376	1,649,925,401
As at 31/03/2025	1,432,484,307	105,759,857	38,502,450	1,576,746,614

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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

5.12 Construction in progress

	01/01/2025 VND	Increase in year VND	31/03/2025 VND
Expenses for completion of the office in Branch Can Tho	160,260,067	-	160,260,067
Installation expenses office elevator at 286-288 Huynh Van Banh	851,851,852	-	851,851,852
KPIs performance management system	539,440,000	-	539,440,000
	1,551,551,919	-	1,551,551,919

5.13 Long-term financial investments

The Company's financial investments include investments in associates and other investments information about the Company's financial investments is as follows:

	31/03/2025			01/01/2025		
	Cost VND	Provision VND	Fair value VND	Cost VND	Provision VND	Fair value VND
Investment in Subsidiaries	1,000,000,000,000	-	1,000,000,000,000	-	-	-
Golden City Investment JSC (1)	1,000,000,000,000	-	(*) 1,000,000,000,000	-	-	-
Investment in associates	2,368,000,000,000	-	2,368,000,000,000	-	-	-
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC (2)	2,320,000,000,000	-	(*) 2,320,000,000,000	-	-	(*)
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd(3)	48,000,000,000	-	(*) 48,000,000,000	-	-	(*)
Investments in other companies	3,188,880,000	(2,108,880,000)	3,188,880,000	(2,108,880,000)		
Viet Nam Young Entrepreneurs Investment	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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

	31/03/2025			01/01/2025		
	Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Corporation (4)						
KIS Vietnam Securities Corporation (5)	1,080,000,000	-	(*)	1,080,000,000	-	(*)
Total	3,371,188,880,000	(2,108,880,000)		3,371,188,880,000	(2,108,880,000)	

(*) As at the date report, the Company has no the information about the fair value of these investments,

Investment in Subsidiaries

(1) The Company invested in Golden City Investment JSC, with a value of VND 1,000,000,000,000 equivalent to 98,04% of charter capital,

Investments in associates

(2) The Company 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,

(3) The Company 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,

Investments in other entities

(4) The Company has invested in Viet Nam Young Entrepreneurs Investment Corporation, which ceased operating in the period, making provision 100% for this investment,

(5) The Company has invested in KIS Vietnam Securities Corporation, with a value of VND 1,080,000,000,

The operations of associates

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

Provision for investments in other entities

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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
At beginning balance	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Provision/(reversal) during the year	-	-
At closing balance	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)

5.14 Deferred tax assets

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
At beginning balance	226,303,545	226,303,545
Recognised in income statement in year	-	-
At ending balance	226,303,545	226,303,545

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

5.15 Short-term trade payables**5.15.1 Short-term accounts payable to suppliers**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Related parties				
Victoria Real Property Management Co., Ltd	42,497,979,870	42,497,979,870	42,443,510,217	42,443,510,217
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
Hoang Quan Group Co., Ltd	221,900,570	221,900,570	-	-
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
Other suppliers				
Binh Minh Port JSC	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885
Others	53,460,073,030	53,460,073,030	50,739,420,793	50,739,420,793
	170,092,543,781	170,092,543,781	172,458,132,601	172,458,132,601

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

5.15.2 Overdue debts

The Company has no unpaid overdue debt.

5.16 Short-term advance from customers

Related parties

Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (*)

Hoang Quan Law Co., Ltd

Other customers

Mr, Vu Trong Dac (Cheery 1)

Ms, Dang Thi Phuong Dung

National Citizen Bank AMC

Other customers

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
	272,326,335,918	272,326,335,918
	300,000,000	300,000,000
	31,907,040,000	31,907,040,000
	16,234,259,977	16,234,259,977
	5,009,620,926	5,009,620,926
	388,229,542,172	415,856,811,563
	714,006,798,993	741,634,068,384

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

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

	01/01/2025 Payable VND	Movement in the year		31/03/2025 Payable VND
		Payable VND	Paid VND	
Value added tax on domestic goods	70,001,178,410	-	(896,681,784)	69,104,496,626
Corporate income tax	7,715,269,938	1,200,729,252	(1,384,974,621)	7,531,024,569
Personal income tax	108,440,307	130,768,141	(188,533,761)	50,674,687
Other taxes	2,461,055,564	-	(2,461,055,564)	-
Fees, charges and other payables	60,580,498,568	-	(60,580,498,568)	-
	140,866,442,787	1,331,497,393	(65,511,744,298)	76,686,195,882

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

Value added tax (VAT)

The Company paid value added tax payable under deduction method, Value added tax rate on social housing is 5%, other is 10%,

Corporate income tax (CIT)

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

Corporate income tax payable for the year is estimated as follows:

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Accounting profit before tax	6,003,646,259	2,714,387,109
Adjusted increases/(decreases) in accounting profit to determine taxable profit:		
- Increases	-	-
- Decreases	-	-
Income subject to tax	6,003,646,259	2,714,387,109
Taxable income		
In which:		
- Income subject to the tax rate of 10%	10%	10%
- Preferential corporate income tax rate 20%	20%	20%
Corporate income tax	1,200,729,252	542,877,422
Adjustment of corporate income tax payable of the previous period	-	-
Corporate income tax payable	1,200,729,252	542,877,422

5.18 Short-term accrued expenses payable

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Other payables		
- other organizations and individuals		
Project expenses	227,746,007,570	224,390,956,132
Loan interest expenses	75,306,339,190	87,046,698,431
Brokerage fees	8,939,006,368	8,939,006,368
	311,991,353,128	320,376,660,931

5.19 Other short-term, long-term payables**5.19.1 Other short-term payables**

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties		
Hoang Quan Group Co., Ltd	150,871,603,697	175,336,848,820
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – 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 Investment Corporation	1,112,641,100	2,262,910,056
Truong Gia Production Trading Co., Ltd	1,447,323,354	1,447,323,354

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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 – Service Real Estate JSC	75,758,208,947	120,000,000
Ms, Truong Nguyen Song Van	-	1,089,960,000
Other payables		
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	1,068,609,640	1,057,204,660
Social, health, unemployment insurance	378,016,821	268,593,315
Other payables	107,894,545,894	114,584,065,306
	815,815,243,640	830,419,606,071

5.19.2 Other short-term payables

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties – Borrowing (*)		
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
Other payables		
Mr, Pham Minh Hoang - pool rental deposit	45,000,000	45,000,000
	261,995,705,461	250,095,705,461

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

5.19.3 Overdue debt

The Company has no unpaid overdue debt,

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

5.20 Short-term, long-term loans

5.20.1 Short-term loans

	31/03/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Amount within repayment capacity VND	Amount VND	Amount within repayment capacity VND
Short-term loans payable to related parties				
Hoang Quan Group Co., Ltd	45,506,642,978	45,506,642,978	45,506,642,978	45,506,642,978
Short-term loans - other				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Branch Thu Duc City – East Saigon transaction office	4,192,824,015	4,192,824,015	4,998,983,155	4,998,983,155
	49,699,466,993	49,699,466,993	50,505,626,133	50,505,626,133

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

Short-term loans payable to related parties
Hoang Quan Group Co., Ltd (1)
Borrow from other subjects
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial
Bank – branch Thu Duc City – East Saigon transaction
office (2)

	01/01/2025	Increased in year VND	Repayment in year VND	31/03/2025
	VND			VND
	45,506,642,978	-	-	45,506,642,978
	4,998,983,155	4,192,824,015	(4,998,983,155)	4,192,824,015
	50,505,626,133	4,192,824,015	(4,998,983,155)	49,699,466,993

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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

(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:

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: 8,80%/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 date 04 April 2024,
 As at 31/03/2025: VND 4,192,824,015

5,20,2 Long-term loans

	Amount	31/03/2025 Amount within repayment capacity	Amount	01/01/2025 Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Long-term loan from bank				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Thu Duc City Branch – East Saigon transaction office (1)	395,443,799,357	395,443,799,357	376,817,799,357	376,817,799,357
Personal Loan				
Ms, Phan Le Thuy Trang (2)	650,000,000	650,000,000	650,000,000	650,000,000
	396,093,799,357	396,093,799,357	377,467,799,357	377,467,799,357

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

	01/01/2025	Increased in year	31/03/2025
	VND	VND	VND
Long-term loan			
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Thu Duc City Branch – East Saigon transaction office	376,817,799,357	18,626,000,000	395,443,799,357
Personal Loan			
Ms, Phan Le Thuy Trang	650,000,000		650,000,000
	377,467,799,357	18,626,000,000	396,093,799,357

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

Information on long-term loans is as follows:

1. 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 date 25 January 2024 and credit contract No. 5143/24/MN/HDTD date 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 : 13,50%/year
 Collatera : - Project mortgage contract No.4367/24MN/HDBD date 06 February 2024
 Value of mortgaged assets: VND 216,387,253,000,
 - 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",
 - Land use rights mortgage contract No.1595/24MN/HDBD date 25 January 2024, Value: VND 11,853,305,188,
 - Land use right mortgage contract No.1593/24MN/HDBD date 25 January 2024:
 - 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,
 Land use rights at land plot No.75-341, map sheet No.154, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City,
 - Land use rights at land plot No.237, map sheet No.182, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City,
 - 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,
 - Land use rights at plot No.60, map sheet No.182; 190, Ward 07, District 8, Ho Chi Minh City,
 - All rights arising from Business Cooperation Contract No.01/2024/HDHTKD/HQC-BL date 05 January 2024,
 As at 31/03/2025 : VND 130,000,000,000

- (b) Credit contract No. 5143/24/MN/HDTD date 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 : 13,5%/year
 Collatera : - All rights arising from Business Cooperation Contract 02/2024/HDHTKD HDTKD/HQC-BL date 22 January 2024 according to the property rights mortgage contract: 4362/24MN/HDBD date 25 January 2024,
 - Project mortgage contract No.4367/24MN/HDBD date 06 February 2024, Mortgage asset value: VND 216,387,253,000
 - Debt claim mortgage contract: 4365/24MN/HDBD date 06 February 2024,
 As at 31/03/2025 : VND 155,000,000,000,

- (c) According to credit contract No.7080/24/MN/HDTD date 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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

Loan term	:	specifically stipulated in each debt agreement,
Interest rate	:	48 month (04 year)
Collatera	:	11,00%/year
	:	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 date 05 March 2024; Land Use Rights Mortgage Contract No,5893/24MN/HDBD date 05 March 2024 and Mortgage Contract of assets attached to land formed in the future No,5892/24MN/HDBD date 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

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

Loan amount	:	VND 650,000,000
Loan purpose	:	Serving business activities
Loan term	:	02 years (from 01 July 2022 to 31 July 2024)
Interest rate	:	3,00%/month
Collatera	:	None
As at 31/03/2025	:	VND 650,000,000

5,20,3 Overdue unpaid debts

The company has no outstanding overdue debts,

5.21 Bonus and welfare funds

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
At beginning balance	2,805,178,086	2,805,178,086
Increase by deduction from profits	15,474,156	15,474,156
At closing balance	2,820,652,242	2,820,652,242

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 FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 March 2025

5.22 Owners' equity

5.22.1 The table of equity fluctuation

	Owners' invested equity VND	Share premium VND	Treasury stocks VND	Investment and development fund VND	Retained earnings VND	Total VND
As at 01/01/2024	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,545,415,532	54,154,722,713	4,364,489,136,353
Increased capital during the year	1,000,000,000,000	-	-	-	-	1,000,000,000,000
Profit in the year	-	-	-	-	28,080,566,622	28,080,566,622
Distributed fund	-	-	-	-	(15,474,156)	(15,474,156)
Deducting surplus equity from undistributed profits	-	-	-	36,106,363	(36,106,363)	-
As at 31/12/2024	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,581,521,895	82,183,708,816	5,392,554,228,819
As at 01/01/2025	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,581,521,895	82,183,708,816	5,392,554,228,819
Profit in the year	-	-	-	-	4,802,917,007	4,802,917,007
Distributed fund	-	-	-	-	-	-
Deducting surplus equity from undistributed profits	-	-	-	-	-	-
As at 31/03/2025	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,581,521,895	86,986,625,823	5,397,357,145,826

5.22.2 Details of Owner's equity

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

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%	27,000,000	270,000,000,000	4,68%
Ms, Nguyen Thi Ngoc	25,000,000	250,000,000,000	4,34%	25,000,000	250,000,000,000	4,34%
Others	524,600,000	5,246,000,000,000	90,98%	524,600,000	5,246,000,000,000	90,98%
	576,600,000	5,766,000,000,000	100%	576,600,000	5,766,000,000,000	100%

5.22.3 Shares

	31/03/2025	01/01/2025
Registered number of issued shares	576,600,000	476,600,000
Number of shares sold to the public	576,600,000	476,600,000
• Ordinary shares	576,600,000	476,600,000
• Preferred shares	-	-
Number of shares repurchased	(726)	(726)
• Ordinary shares	(726)	(726)
• Preferred shares	-	-
Number of shares in circulation	576,599,274	476,599,274
• Ordinary shares	576,599,274	476,599,274
• Preferred shares	-	-

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

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

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

6.2 Cost of goods sold

	1 ST quarter of 2025 VND	1 ST quarter of 2024 VND
Cost of real estate sold		
- Cost of real estate business during the year	25,968,760,507	9,240,636,883
	25,968,760,507	9,240,636,883

6.3 Financial income

	1 ST quarter of 2025 VND	1 ST quarter of 2024 VND
Profit from investment cooperation	10,770,410,959	-

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 FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

	Interest income from loans	5,484,161	326,213,762
	Interest on sales on credit	338,143,182	375,322,829
		11,114,038,302	701,536,591
6.4	Financial expenses		
		1ST quarter of 2025	1ST quarter of 2024
		VND	VND
	Interest expenses	7,918,451,834	88,060,960
	Others	-	66,615,665
		7,918,451,834	154,676,625
6.5	Selling expenses		
		1ST quarter of 2025	1ST quarter of 2024
		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
		677,596,221	704,829,290
6.6	General and administrative expenses		
		1ST quarter of 2025	1ST quarter of 2024
		VND	VND
	Staff expenses	1,836,083,399	1,898,472,366
	Office rental expenses	196,731,007	63,097,988
	Fixed asset depreciation expense	105,627,786	166,549,368
	Others	18,615,278,369	2,480,498,331
		20,753,720,561	4,608,618,053
6.7	Other income		
		1ST quarter of 2025	1ST quarter of 2024
		VND	VND
	Other income	3,702,075,868	3,436,247,012
		3,702,075,868	3,436,247,012
6.8	Other expenses		
		1ST quarter of 2025	1ST quarter of 2024
		VND	VND
	Others expenses	2,424,067,223	105,341,314
		2,424,067,223	105,341,314
6.9	Earnings per share		
	Information on basic earnings per share is presented in the Consolidated Financial Statements,		
7.	ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CASH FLOW STATEMENT		
7.1	Proceeds from borrowings		

	From 01/01/2025 To 31/03/2025 VND	From 01/01/2024 to 31/03/2024 VND
Proceeds from borrowings under normal contract	22,818,824,015	315,700,000,000
	<u>22,818,824,015</u>	<u>315,700,000,000</u>

7.2 Repayments of borrowings

	From 01/01/2025 To 31/03/2025 VND	From 01/01/2024 to 31/03/2024 VND
Cash repayment of loans from borrowings under normal contract	4,998,983,155	(12,381,380,000)
	<u>4,998,983,155</u>	<u>(12,381,380,000)</u>

8. FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company 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 Company 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 Company,

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

Operational risk management is indispensable operations for the entire business operations of the Company, The company 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

Credit risk is the risk that one party of a financial instrument or contract not performing its obligations, resulting in financial losses, The Company 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 company regularly keeps track of the receivables, which is not yet collected, For big customers, the Company considered the decline in the credit quality of each customer at the reporting date, The company 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 Company related to various customers, credit risk is not significantly concentrated in a certain customer,

Cash in bank

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 March 2025

The company 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 Company the company's policies, The company 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 Company will encounter difficulties in implementing their financial obligations due to lack of funds, Liquidity risk of the company mainly arises from maturity mismatches of financial assets and financial liabilities,

Company 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 company's operations and minimize the risks due to the volatility of cash flows,

9. OTHER INFORMATION

9.1 Transactions and balances with related parties

The related parties with the Company 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 Supervision), 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 Company 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:

	1ST quarter of 2025	1ST quarter of 2025
	VND	VND
Mr, Truong Anh Tuan		
Borrowing	18,900,000,000	20,551,000,000
Repayment of borrowing	7,000,000,000	20,152,500,000
Ms, Nguyen Thi Dieu Phuong		
Repayment of borrowing	5,482,400,000	1,531,892,520
Rental house fee	1,290,000,000	5,160,000,000
Ms, Truong Nguyen Song Van		
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 Note 5,2, 5,3, 5,4, 5,5, 5,15, 5,16, 5,19 and 5,20,

Income of key management members

Position	1ST quarter of 2025	1ST quarter of 2025
	VND	VND

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 FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 March 2025

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 Company include:

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

	1 ST quarter of 2025 VND	1 ST quarter of 2025 VND
Victoria Real Property Management Co., Ltd		
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
Nam Quan Investment JSC		
Lending	-	28,498,300,000
Recover the loan money	-	8,612,480,894
Payment for loan	200,000,000	-
Indochina Investment Development Real Estate Corporation		
Recovering loans	-	2,000,000,000
Hoang Quan Group Co., Ltd		
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
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading Service Real Estate JSC		
Borrowing money	-	9,382,179,250
Lending money	-	-
Repaying borrowed money	-	23,712,000
Collection due to termination of contract	3,036,240,203	-
Real estate sales revenue	34,906,000,000	-
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC		
Loan interest	-	70,306,849
Binh Thuan Housing Construction and Trading JSC		
Borrowing	-	-
Hoang Quan Law Co., Ltd		
Payment of service fees	19,740,000	-
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd		
Lending	-	-
Viet Architecture Corporation		
Lending	-	4,000,000
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate J,S,C		
Borrowing	75,638,208,947	-
Pay on behalf	-	-
Golden City Investment JSC		

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 FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 March 2025

Contribute investment capital	-	600,000,000,000
Indochina Land Group Co., Ltd		
Brokerage expenses	-	81,429,076
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd		
Lending	-	-
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd		
Lending	-	538,209,679
Repay loan	-	-
Construction payment	245,000,000	-
Construction expenses	5,695,145,346	-
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd		
Lending	-	-
CPG Real Estate Investment Management JSC		
Lending	2,200,000,000	-
Simon Investment JSC		
Lending	118,394,352	-
Loan recovery	-	-
Victoria Service Property Management Co., Ltd		
Construction Costs	894,109,411	-
Construction Cost Payment	1,914,794	-
Brokerage Commission	-	-
Brokerage Commission Payment	-	44,175,554
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC		
Lending	1,167,895,312	-
Repay loan	-	-
Brokerage commissions	135,276,450	-
Payment of broker commission	836,449,216	-
Mega Sky JSC		
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, 5,13, 5,15, 5,16, 5,19 and 5,20.



NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant



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