

Số: 43 /2026/CV-HQC
No.: 43 /2026/CV-HQC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, 31st March, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE**

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 Mỹ, TP.HCM / *15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, 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 31/3/2026, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán năm 2025 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ.

On March 31st, 2026, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Audited Financial Statement for the fiscal year 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 31/3/2026 tại đường dẫn <http://hoangquan.com.vn/> This information was published on the company's website on March 31st, 2026, as in the link [http://hoangquan.com.vn.](http://hoangquan.com.vn/)

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính tổng hợp đã kiểm toán năm 2025/ *The Audited Financial Statement for the fiscal year 2025*
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận/ *The explanation for the difference in profit compared to the same period.*

Đại diện tổ chức/ Organization representative

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



LS. Nguyễn Thị Trang

Số/No.: 41.../2026/CV-HQC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, 31st March, 2026

V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với
cùng kỳ năm trước tại BCTC tổng hợp năm 2025/
Re: *Explanation of profit difference compared to
the same period last year in Audited Financial
Statements for 2025*

Kính gửi/To: 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 is required to explain its Financial
Statements in the event that: "Profit after corporate income tax in the Income Statement of the reporting
period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year". Hoang Quan
Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation (abbreviated as Hoang Quan Company) hereby
provides the following explanation:*

Tại Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế năm
2025 là 67.646.691.994 đồng, lợi nhuận sau thuế năm 2024 là 28.080.566.622 đồng. Như vậy, lợi nhuận
năm 2025 tăng 140.9 % so với năm 2024.

*The Financial statements for 2025 of Hoang Quan Company show that the profit after tax in 2025
was VND 67,646,691,994, while the profit after tax in 2024 was VND 28,080,566,622. Accordingly, the
profit in 2025 increased by 140.9% compared to 2024.*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 tăng so với năm trước là do kỳ này doanh thu
từ hoạt động tài chính tăng, bên cạnh đó công ty cũng đã thu hồi các khoản nợ khó đòi và đã hoàn nhập
dự phòng từ khoản nợ đã thu hồi làm giảm chi phí trong kỳ.

*The profit after corporate income tax in 2025 increased compared to the same period of the
previous year due to higher financial income during the period. In addition, the Company recovered bad
debts and reversed provisions related to the recovered receivables, which contributed to a reduction in
expenses for 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./. Sincerely,./.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/as above;
- VP HĐQT/BOD office;
- Lưu VT/archives,



NGUYỄN LONG TRIỀU

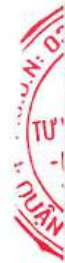
**CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 – 50



03/

AF
IN

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của mình cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 38, ngày 17 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5.766.000.000.000 VND, các cổ đông đã góp đủ vốn.

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 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 Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : 028. 54 117 348
- Fax : 028. 62 928 486

Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản không bao gồm hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng;
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt;
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Quảng cáo;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đầu;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở;
- Giáo dục trung học phổ thông;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Đào tạo sơ cấp;
- Đào tạo trung cấp;
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học;
- Đào tạo thạc sĩ;
- Đào tạo tiến sĩ;

Trong năm 2025, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành

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

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Tái bổ nhiệm ngày 10/05/2025
Ông Lý Quang Minh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/05/2025
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/05/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10/05/2025
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 10/05/2025
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/05/2025
Ông Hồ Phương Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/05/2025

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Long Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/06/2025
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/06/2025
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/06/2025
Ông Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/07/2025
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31/01/2019
Bà Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 22/10/2015

Đại diện theo pháp luật

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

Ông Trương Anh Tuấn là người đại diện pháp luật của Công ty đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Long Triều – Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 09/2025/UQ-HQC ngày 09 tháng 06 năm 2025.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

7. Công bố các báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



NGUYỄN LONG TRIỀU

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân ("Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÙI VĂN BÔNG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0177-2023-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.176.062.383.580	3.847.165.147.222
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	25.617.853.393	24.998.648.589
Tiền	111		25.617.853.393	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 ngắn hạn	130		2.714.638.732.326	3.366.905.526.132
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1.214.988.289.333	1.462.989.061.835
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	679.635.178.726	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	277.015.722.603	108.743.860.943
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	555.503.649.230	1.074.835.370.806
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(12.504.107.566)	(45.590.655.922)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	-	1.854.112.347
Hàng tồn kho	140		418.463.088.250	439.596.056.396
Hàng tồn kho	141	5.8	418.463.088.250	439.596.056.396
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		17.342.709.611	15.664.916.105
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.618.064.255	13.940.270.749
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	1.724.645.356	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.563.438.866.618	4.436.785.241.704
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.192.399.570.357	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 các 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
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1.192.399.570.357	1.061.857.810.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		210.509.867	1.939.109.680
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	51.121.584	1.649.925.401
Nguyên giá	222		14.594.285.174	17.964.836.237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.543.163.590)	(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	5.10	159.388.283	289.184.279
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.309.074.717)	(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		1.391.291.852	1.551.551.919
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	1.391.291.852	1.551.551.919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	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 doanh, liên kết	252		2.368.000.000.000	2.368.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		357.494.542	962.840.704
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	183.108.625	736.537.159
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.14	174.385.917	226.303.545
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.739.501.250.198	8.283.950.388.926

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.279.384.571.085	2.891.396.160.107
Nợ ngắn hạn	310		1.941.051.051.792	2.263.832.655.289
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	131.434.633.229	172.458.132.601
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	704.064.828.434	741.634.068.384
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	92.625.661.943	140.866.442.787
Phải trả người lao động	314		8.751.258.193	4.751.466.140
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	262.691.474.878	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	386.238.822.195	830.419.606.071
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20.1	352.339.478.978	50.505.626.133
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.21	2.904.893.942	2.820.652.242
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		338.333.519.293	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	251.707.173.936	250.095.705.461
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20.2	86.626.345.357	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		-	-

3020879
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
2 - T.P. HCM

4489
CÔNG TY
THƯƠNG MẠI
TỔNG
VIỆT
HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.460.116.679.113	5.392.554.228.819
Vốn chủ sở hữu	410	5.22	5.460.116.679.113	5.392.554.228.819
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		5.766.000.000.000	5.766.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.766.000.000.000	5.766.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462.203.741.892)	(462.203.741.892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.778.085.861	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		149.549.595.144	82.183.708.816
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		81.902.903.150	54.103.142.194
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		67.646.691.994	28.080.566.622
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.739.501.250.198	8.283.950.388.926



CAO THÙY TIÊN
Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN LONG TRIỀU

Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		147.369.560.375	326.648.812.425
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		77.898.710.017	412.247.910.903
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	69.470.850.358	(85.599.098.478)
Giá vốn hàng bán	11	6.2	55.809.997.888	(176.456.585.759)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.660.852.470	90.857.487.281
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	72.584.084.449	42.377.535.484
Chi phí tài chính	22	6.4	48.470.920.992	61.238.409.853
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		47.938.855.157	44.432.860.826
Chi phí bán hàng	25	6.5	6.141.019.343	5.700.737.759
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	(3.520.811.403)	43.754.141.495
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.153.807.987	22.541.733.658
Thu nhập khác	31	6.7	71.773.597.026	14.905.087.032
Chi phí khác	32	6.8	18.787.344.948	1.655.490.717
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	40		52.986.252.078	13.249.596.315
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		88.140.060.065	35.791.329.973
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.17	20.441.450.443	6.330.295.317
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.14	51.917.628	1.380.468.034
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		67.646.691.994	28.080.566.622

**CAO THÙY TIÊN**

Người lập biểu

**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**

Kế toán trưởng

**NGUYỄN LONG TRIỀU**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
Lợi nhuận trước thuế	01		88.140.060.065	35.791.329.973
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		408.467.202	650.136.871
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03		(33.086.548.356)	7.997.112.024
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(92.986.809.877)	41.074.354.123
Chi phí lãi vay	06	6.4	47.938.855.157	44.432.860.826
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		10.414.024.191	129.945.793.817
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		35.514.999.671	(524.423.885.783)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		21.132.968.146	151.214.626.300
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả,	11		(623.762.806.187)	(338.656.406.514)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		553.428.534	(352.863.170)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(60.198.499.660)	(65.917.891.275)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.17	(7.398.886.881)	(69.951.726.647)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(623.744.772.186)	(718.142.353.272)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(539.440.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		22.863.854.545	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(86.833.666.509)	(86.833.666.509)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		382.492.629.524	382.492.629.524
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.000.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		294.848.760.585	41.074.354.123
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		613.371.578.145	(663.806.122.862)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.000.000.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	51.195.660.015	386.816.782.512
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(40.203.261.170)	(8.000.000.000)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		10.992.398.845	1.378.816.782.512
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		619.204.804	(3.131.693.622)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	5.1	24.998.648.589	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	5.1	25.617.853.393	24.998.648.589

CAO THUY TIEN
Người lập biểu

NGUYEN HONG PHUONG
Kế toán trưởng



NGUYEN LONG TRIEU
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư và Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 38, ngày 17 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5.766.000.000.000 VND.

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 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 Mỹ, 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 Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	98,04%	98,04%	98,04%
Các công ty liên kết					
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Bắc Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	27 – 28 Võ Nguyên Giáp, Phường Hưng Phú, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	39,00%	39,00%	39,00%

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Quận 2 - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Cát Lái, 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 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 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	C15 - 16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, Đường Trường Chinh, Phường Phú Mỹ, 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 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 – Sàn giao dịch bất động sản Khu Công Nghiệp Hoàng Quân	Tầng trệt Nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, Xã Tân Hương, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Chi nhánh Tiền Giang - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 37 Trường Chinh, Phường Buon Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
Chi nhánh Đắk Lắk - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
Chi nhánh Đắk Lắk - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 90, Nguyễn Thái Học, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 229, Phố Giáp Nhất, Phường Thanh Xuân, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 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	T6 Tòa nhà Võ Đình (tầng trệt), Đường TA 14, Phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	55C2 Đường Cây keo, Khu phố 1, Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	15E, Ấp Mỹ Hoà 4, Xã Xuân Thới Đông, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	08B Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 3, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	27 – 28 Võ Nguyên Giáp, Phường Hưng Phú, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, Phường Phước Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2, 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh Long, 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 Long Đức, Tỉnh Vĩnh Long, 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 Bắc Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 115 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 ngày 21 tháng 03 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 ngày 21 tháng 03 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 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 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

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

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4.19 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 Bền 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

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng
 Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
 Nha Trang
 Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
 Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc
 Hoàng Quân MêKông
 Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân
 Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc
 Hoàng Quân Bình Thuận
 Công ty Luật TNHH Hoàng Quân
 Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria
 Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service
 Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đồng Dương
 Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân
 Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc
 Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo
 Công ty TNHH Tập đoàn Đồng Dương Land
 Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia
 Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân

Quan hệ

[illegible]

[illegible]

Các cá nhân được xem là các bên có liên quan: các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Quản lý điều hành Công ty và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt).

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	19.604.044.461	10.339.388.513
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.013.808.932	14.659.260.076
	25.617.853.393	24.998.648.589

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 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 MêKông	278.931.903.060	378.159.003.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	199.395.365.248	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 Quản lý Bất động sản Victoria	14.352.477.539	26.365.980.880
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	8.425.296.000	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	3.214.486.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	131.186.698	10.243.988.433
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	28.067.705.569
Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân	-	5.282.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	1.150.268.956
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	907.485.918
Phải thu các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	347.498.312.429	403.333.804.715
	1.214.988.289.333	1.462.989.061.835

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước người bán bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	393.240.103.098	403.799.591.947
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	131.556.351.264	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 Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	43.533.560.568	57.832.297.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	29.790.372.320	20.362.408.645
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	8.719.447.716	8.977.354.716
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.212.858.000	2.881.738.565
Công ty Cổ phần Thương mại - Sản xuất - Dịch vụ Bình Minh	3.031.557.953	2.526.503.353
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	1.247.597.652	1.525.597.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	100.383.442	1.331.643.442
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đông Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	62.567.847	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	39.189.482.250
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	5.533.007.600
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	-	1.298.379.185
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	-	609.956.650
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	-	59.780.000
Trả trước người bán khác		
Các nhà cung cấp khác	64.220.696.273	71.370.464.640
	679.635.178.726	764.073.776.123

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn

5.4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	209.279.160.053	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (2)	26.303.595.275	26.292.595.275
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (3)	16.508.706.376	17.197.483.371
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (4)	14.230.624.937	14.230.624.937
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG (5)	3.191.835.059	991.835.059
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 Xây dựng & Phát triển Đô thị Tây Ninh (7)	385.757.537	385.757.537
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	18.730.000	15.730.000
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	7.500.000
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	3.300.000	25.860.000
Công ty Cổ phần Y Khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	17.872.839.697
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Nha Trang	-	13.983.218.865
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	-	79.240.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định Quốc tế Đông Dương	-	24.695.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	-	14.175.000
Các tổ chức và cá nhân khác		
Các tổ chức và cá nhân khác	3.470.689.709	14.124.876.897
	277.015.722.603	108.743.860.943

- (1) Cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 01.12/2025/HĐMT-TĐ-HQC ngày 01/12/2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 1%/năm.
- (2) Cho Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc vay tiền theo hợp đồng số: 35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (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, phụ lục số 02-03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2025, và phụ lục số: 03-03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2026 thời hạn là 12 tháng.
- (4) Cho Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam vay tiền theo hợp đồng số: 26/HĐMT-HQ.VPN.23, phụ lục số 02-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2025, và phụ lục số 03-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (5) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG mượn tiền theo hợp đồng số: 34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (6) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Simon vay tiền theo hợp đồng số: 01/HĐMT-HQ.TĐ.23, phụ lục số 02-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.
- (7) Cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh theo hợp đồng số 02-HĐMT-HQ.TN23 ngày 2 tháng 01 năm 2023 và phụ lục hợp đồng số 03-02/HĐMT-HQ.TN.23 ngày 02 tháng 01 năm 2026, thời hạn cho mượn là 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.4.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2025 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

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh				
– Hợp tác kinh doanh (1)	300.000.000.000	-	-	-
– lãi hợp tác kinh doanh (1)	20.072.469.358	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương				
– tiền đền bù sử dụng đất (2)	80.577.963.350	-	84.345.410.450	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân (3)	80.268.982.798	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	35.462.354.032	-	38.059.514.335	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông				
– lãi hợp tác kinh doanh (4)	15.541.158.000	-	259.019.300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	-	179.500.000.000	-
Nguyễn Thanh Hoài - tạm ứng	312.299.538	-	695.919.821	-
Trương Nguyễn Nguyễn Đoàn – tạm ứng	24.920.466	-	-	-
Trương Nguyễn Song Văn – tạm ứng	-	-	443.084.553	-
Ông Trương Đức Hiếu - tạm ứng	-	-	319.155.459	-
Các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Như Hiền	-	-	145.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang	-	-	123.997.965.970	-
Ký cược, ký quỹ	1.450.000.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	2.221.906.059	(346.355.864)	16.213.163.643	(3.890.294.729)
Các khoản phải thu khác	19.571.595.629	-	19.417.750.575	(509.944.310)
	555.503.649.230	(346.355.864)	1.074.835.370.806	(4.400.239.039)

- (1) 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/HDHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/HDHTKD/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 từ việc hợp tác kinh doanh.
- (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-HQĐĐ ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower 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.

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- (3) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân theo biên bản số: 0701/BBCTCN giữa 3 bên là Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và Bà Nguyễn Trần Diễm Trang và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân.
- (4) Đây là khoản tiền lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số 26-02/TTHT ngày 26 tháng 02 năm 2015 và phụ lục số 01/PLHT – HQMK.HQ ngày 01 tháng 01 năm 2025 với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án: Dự án khu công nghiệp Bình Minh và Dự án khu nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại – dịch vụ Bình Minh, hưởng lợi nhuận cố định là 6%/năm.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh				
– phải thu tiền hợp tác kinh doanh (1)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại				
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (2)	259.019.300.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (3)	200.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (4)	146.740.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân				
Ninh Thuận (5)	38.820.945.357	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng				
– Phát triển nhà Bảo Linh	-	-	364.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại				
– Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh	-	-	150.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Quý phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	11.037.960.000	-	11.076.445.000	-
	1.192.399.570.357	-	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, 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, 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.
- (2) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại Xã Mỹ Hoà, 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 kết thúc dự án là ngày 31/05/2025. Tại ngày 01/06/2025 hai bên ký phụ lục 02/PLHĐ - HQMK.HQ để gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng lên 13 năm kể từ các bên ký hợp đồng hợp tác số 213.
- (3) 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-HQĐĐ 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 12 năm theo phụ lục số 02/PLHĐ-HQĐĐ ngày 22/09/2024, lãi suất cố định là 12%/năm, hiện tại dự án đã hoàn thiện. Thời hạn kết thúc dự án là ngày 22/9/2028.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- (4) 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 Thường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại Thành phố Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, 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 dự kiến đến năm 2027.
- (5) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHT/NKL-HQC/HVNT ngày 20/10/2025 với Công ty CP Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận để thực hiện dự án Hoa viên nghĩa trang sinh thái tại xã Ninh Hải, tỉnh Khánh Hòa, phần vốn góp của Công ty chiếm 23% tổng mức đầu tư dự án, lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
Các khoản tạm ứng	346.355.864	-	3.890.294.729	-
Các khoản cho vay	9.700.857.652	-	11.526.105.192	-
Các khoản phải thu khác	-	-	509.944.310	-
Các khoản trả trước người bán	2.456.894.050	-	27.810.199.344	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	1.854.112.347	-
	12.504.107.566	-	45.590.655.922	-

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	(45.590.655.922)	(37.593.543.898)
Trích lập dự phòng trong năm	(9.724.213.652)	(7.997.112.024)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	42.810.762.008	-
Tại ngày cuối năm	(12.504.107.566)	(45.590.655.922)

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyễn Thiên Vũ				
– phải thu từ dự án HQC Plaza	-	-	621.983.192	(621.983.192)
Tiền thiếu từ các sản giao dịch đã ngừng hoạt động	-	-	86.136.801	(86.136.801)
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp	-	-	1.145.992.354	(1.145.992.354)
	-	-	1.854.112.347	(1.854.112.347)

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	392.094.255.910	-	315.866.205.209	-
Hàng hoá bất động sản	26.368.832.340	-	123.729.851.187	-
	418.463.088.250	-	439.596.056.396	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)	145.313.446.918	146.145.928.760
Dự án HQC Tân Hương	63.823.850.850	59.230.496.081
Dự án Nhà ở xã hội Trà Vinh	61.957.859.429	2.169.648.739
Dự án TTTM & Chung cư cao tầng Hóc Môn	39.827.777.194	37.201.877.443
Dự án Thạnh Mỹ Lợi – Hiệp Lực (Cheery 1)	23.596.917.844	-
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	17.823.359.118
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	16.457.491.159	13.150.313.973
Dự án 198 ha – Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	8.195.158.604
Dự án Khu Gia Đình A	8.085.503.943	8.085.503.943
Dự án Tam Bình	2.078.802.617	1.305.469.283
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
Khu dân cư Saigon Res	1.733.333.334	-
Khu dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	783.301.189
Dự án NOXH Xuân Lăng - Phú Thọ	504.964.480	-
Khu nhà ở Phú Lợi – Hai Thành	498.698.000	2.605.199.818
Dự án khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An	144.921.148	-
Dự án dự án NOXH An Xuyên - Cà Mau	85.000.000	-
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000
Khu dân cư Phường Phú Hữu	-	9.537.087.189
Dự án Bà Rịa – Vũng Tàu (Chi nhánh Vũng tàu)	-	2.447.562.852
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	-	1.486.909.091
Dự án HQC Nha Trang	-	1.408.704.707
Dự án Phú Thuận	-	1.174.545.455
Dự án Gia Hòa	-	1.071.654.547
Biệt thự Vũng Tàu	-	859.614.334
	392.094.255.910	315.866.205.209
Hàng hoá bất động sản		
Công trình thi công Khu dân cư Bình Minh	15.351.999.543	28.405.607.323
Khu dân cư Phú Hữu, Thủ Đức – Mêkông	7.997.530.605	10.611.241.386
Khu nhà ở Phường Phú Lợi – Hai Thành	3.019.302.192	3.019.302.192
Dự án Cheery	-	77.745.700.286
Khu dân cư Phường Phú Hữu – Thành Phố Xanh	-	3.948.000.000
	26.368.832.340	123.729.851.187

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các dự án: Dự án HQC Tân Hương, Chung cư Hoàng Quân Plaza đang được thế chấp tại các ngân hàng thương mại để đảm bảo các khoản vay.

(*) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được văn bản thỏa thuận của Nhà nước để có thể xác định được giá trị của chi phí sử dụng đất và tiền tái định cư cho dự án Chung cư Hoàng Quân Plaza. Các chi phí này sẽ được hoàn trả lại từ cơ quan Nhà nước do việc chuyển đổi công năng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, số tiền dự kiến thu hồi từ Nhà nước là 116.392.977.326 VND (trong đó chi phí sử dụng đất sẽ thu lại của UBND Thành phố Hồ Chí Minh là 22.894.269.326 VND và tiền tái định cư sẽ thu lại của TP. Hồ Chí Minh là 93.498.708.000 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	3.370.551.063	13.065.366.958	1.528.918.216	17.964.836.237
Giảm do thanh lý	(3.370.551.063)	-	-	(3.370.551.063)
Tại ngày 31/12/2025	-	13.065.366.958	1.528.918.216	14.594.285.174
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	1.895.934.870	12.933.167.126	1.485.808.840	16.314.910.836
Khấu hao trong năm	154.483.582	105.759.888	18.427.736	278.671.206
Giảm do thanh lý	(2.050.418.452)	-	-	(2.050.418.452)
Tại ngày 31/12/2025	-	13.038.927.014	1.504.236.576	14.543.163.590
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 31/12/2025	-	26.439.944	24.681.640	51.121.584

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.859.248.601 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.817.348.601 VND).

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

	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	1.468.463.000	1.468.463.000
Tại ngày 31/12/2025	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	129.795.996	129.795.996
Tại ngày 31/12/2025	1.309.074.717	1.309.074.717
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	289.184.279	289.184.279
Tại ngày 31/12/2025	159.388.283	159.388.283

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025	Kết chuyển vào chi phí	31/12/2025
	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	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	(160.260.067)	1.391.291.852

5.12 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.

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	31/12/2025			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)		

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, chiếm 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, chiếm 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.

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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)

5.13 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí thi công	75.044.931	158.548.515
Công cụ, dụng cụ	108.063.694	577.988.644
	183.108.625	736.537.159

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	226.303.545	1.606.771.579
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(51.917.628)	(1.380.468.034)
Tại ngày cuối năm	174.385.917	226.303.545

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn**5.15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025		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 Cổ phần Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885
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	11.318.946.604	11.318.946.604	12.344.346.604	12.344.346.604
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	1.987.986.000	1.987.986.000	-	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	1.401.191.406	1.401.191.406	42.443.510.217	42.443.510.217
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	708.417.857	708.417.857	1.345.224.236	1.345.224.236
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	221.900.570	221.900.570	221.900.570	221.900.570
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	60.458.245	60.458.245	158.703.590	158.703.590
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	28.856.350	28.856.350	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	-	-	14.298.737.000	14.298.737.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	-	1.065.679.897	1.065.679.897
Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông	-	-	768.750.101	768.750.101
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	-	-	686.640.000	686.640.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu thị HQC	-	-	160.198.500	160.198.500
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	52.033.763.843	52.033.763.843	35.291.329.532	35.291.329.532
	131.434.633.229	131.434.633.229	172.458.132.601	172.458.132.601

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.15.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông (*)	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	201.620.003	3.419.362.003
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	2.737.630	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	-	300.000.000
Người mua trả tiền trước khác		
Ông Vũ Trọng Đắc (dự án 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	378.383.213.980	412.437.449.560
	704.064.828.434	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					31/12/2025	
	01/01/2025	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ khấu trừ VND	Phân loại lại VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng		70.001.178.410	-	43.924.803.610	(42.566.827.067)	-	71.359.154.953
Thuế thu nhập doanh nghiệp		7.715.269.938	-	20.441.450.443	(7.398.886.881)	339.670.735	21.097.504.235
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		-	(1.724.645.356)	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân		108.440.307	-	627.102.646	(572.398.353)	-	163.144.600
Các loại thuế khác		63.041.554.132	-	13.324.577.412	(76.020.602.654)	(339.670.735)	5.858.155
		140.866.442.787	(1.724.645.356)	78.317.934.111	(126.558.714.955)	-	92.625.661.943
							(1.724.645.356)

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 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	88.140.060.065	35.791.329.973
Các khoản điều chỉnh tăng	14.326.780.290	2.762.486.777
Các khoản điều chỉnh giảm	(259.588.139)	(6.902.340.165)
Thu nhập chịu thuế	102.207.252.216	31.651.476.585
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.441.450.443	6.330.295.317

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	178.965.414.582	224.390.956.132
Chi phí lãi vay	74.787.053.928	87.046.698.431
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	262.691.474.878	320.376.660.931

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần TM – SX – DV Bình Minh	23.689.019.437	23.689.019.437
Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	22.672.915.950	120.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	19.997.197.292	19.997.197.292
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	4.633.455.185	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	2.241.008.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	1.447.323.354	1.447.323.354
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh	226.105.110	82.663.270.451
Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông	100.000.000	133.872.282.708
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	92.032.784	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	68.591.564	40.553.796.301
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	175.336.848.820
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	2.262.910.056
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	-	278.000.000
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
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	1.089.960.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	258.634.927
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
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	-	10.000.000.000
- Hợp tác kinh doanh	-	10.000.000.000
- Tiền lãi vay	9.200.000.000	9.200.000.000
Phí bảo trì chung cư phải trả	29.318.638.021	29.468.114.117
Kinh phí công đoàn	1.098.041.120	1.057.204.660
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.452.159.605	268.593.315
Phải trả tiền mượn cá nhân	26.046.052.309	22.125.120.138
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	31.400.040.589	39.795.674.717
	386.238.822.195	830.419.606.071

(*) Là khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HĐHTDT/2018/HQC-HP ngày 29/5/2018 về việc hợp tác thực hiện dự án trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến, Mũi Né, Phường Hàm Tiến, TP.Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận nay là Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng.

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan (*)		
Ông Trương Anh Tuấn – tiền mượn	220.027.414.518	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
	251.707.173.936	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.

5.20 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.20.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	45.506.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978	45.506.642.978
Vay ngân hàng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Tp. Hồ Chí Minh	17.402.836.000	17.402.836.000	4.998.983.155	4.998.983.155
Vay các đối tượng khác				
Bà Nguyễn Thị Diễm	4.280.000.000	4.280.000.000	-	-
Bà Phan Lê Thủy Trang	150.000.000	150.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	285.000.000.000	285.000.000.000	-	-
	352.339.478.978	352.339.478.978	50.505.626.133	50.505.626.133

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	01/01/2025	Vay trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền đã trả trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan					
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	45.506.642.978	-	-	-	45.506.642.978
Vay ngắn hạn					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Tp.Hồ Chí Minh (2)	4.998.983.155	23.945.660.015	-	(11.541.807.170)	17.402.836.000
Vay các đối tượng khác					
Nguyễn Thị Diễm (3)	-	4.280.000.000	-	-	4.280.000.000
Phan Lê Thùy Trang (4)	-	150.000.000	-	-	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 5.20.2)	-	-	285.000.000.000	-	285.000.000.000
	50.505.626.133	28.375.660.015	285.000.000.000	(11.541.807.170)	352.339.478.978

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 30/06/2023 và phụ lục số: 03/PLHĐVMT-TĐ-2023 ngày 31/12/2025 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 29/05/2018
Thời hạn vay : 12 tháng (đến hết ngày 31/12/2026)
Lãi suất : 12%/năm hoặc 0,03%/ngày
Tài sản đảm bảo : Không có
Tại ngày 31/12/2025 : 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, cùng khế ước nhận nợ số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN14 ngày 09/10/2025; khế ước số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN15 ngày 09/10/2025 và 116681/NN/HĐTD/KUNN16 ngày 30/10/2025.

Số tiền vay : 55.000.000.000 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 : 9,47%/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.
Tại ngày 31/12/2025 : 17.402.836.000 VND

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(3) Vay ngắn hạn bà Nguyễn Thị Diễm theo hợp đồng mượn tiền số 18.06/2025/HĐMT-TT-HQC ngày 18/06/2025 được chi tiết như sau:

Số tiền vay	:	4.280.000.000 VND
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	:	12 tháng (đến ngày 18/06/2026)
Lãi suất	:	1,00%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Tại ngày 31/12/2025	:	4.280.000.000 VND

(4) Vay ngắn hạn bà Phan Lê Thùy Trang theo hợp đồng mượn tiền số 19.06/2025/HĐMT-TT-HQC ngày 19/06/2025 được chi tiết như sau:

Số tiền vay	:	150.000.000 VND
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	:	12 tháng (đến ngày 19/06/2026)
Lãi suất	:	1,00%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Tại ngày 31/12/2025	:	150.000.000 VND

5.20.2 Vay dài hạn

	31/12/2025		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 Thương mại Cổ phần Phát triển TP.Hồ Chí Minh	85.976.345.357	85.976.345.357	376.817.799.357	376.817.799.357
Vay cá nhân				
Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
	86.626.345.357	86.626.345.357	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	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn đến hạn trả	Số tiền đã trả trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	376.817.799.357	22.820.000.000	(285.000.000.000)	(28.661.454.000)	85.976.345.357
Vay cá nhân					
Phan Lê Thùy Trang (2)	650.000.000	-	-	-	650.000.000
	377.467.799.357	22.820.000.000	(285.000.000.000)	(28.661.454.000)	86.626.345.357

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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. Hợp đồng tín dụng : 1983/24/MN/HĐTD ngày 25/01/2024
và hợp đồng tín dụng số: 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024.
- Số tiền 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 : 13,50%/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 số: 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 Thạnh Mỹ Lợi".
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1595/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024. Giá trị là: 11.853.305.188 VND.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 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). Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75-341 tờ bản đồ số 154. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 182. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, tờ bản đồ số 153. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 182;190 tại Thành phố Hồ Chí Minh.
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024.
- Tại ngày 31/12/2025 : 130.000.000.000 VND
- b. Hợp đồng tín dụng : 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
- Số tiền 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 : 13,5%/năm
- Tài sản đảm bảo : Toàn bộ quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 02/2024/HĐHTKD/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.
- Tại ngày 31/12/2025 : 155.000.000.000 VND
- c. Hợp đồng tín dụng : 7080/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
- Số tiền 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. Và/hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ.
- Thời hạn vay : 48 tháng (4 năm)
- Lãi suất : 11,00%/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, theo hợp đồng thế chấp dự án số:

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5891/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5893/24MN/HĐBĐ ngày 05/03/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5892/24MN/HĐBĐ ngày 06/03/2024. Với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.035.000.000 VND.

- Văn bản cam kết bảo lãnh của Ông Trương Anh Tuấn đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính lần này của bên được cấp tín dụng tại HDBank.

Tại ngày 31/12/2025 : 85.976.345.357 VND

2. Khoản vay dài hạn Bà Phan Lê Thùy Trang theo hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐMT-HQC ngày 01/07/2022 và phụ lục số: 01-01/2022/HĐVMT-TT-HQC ngày 01/07/2024 được chi tiết như sau:

Số tiền vay : 650.000.000 VND
Mục đích vay : Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay : 03 năm (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2027)
Lãi suất : 3,00%/tháng
Tài sản đảm bảo : Không có
Tại ngày 31/12/2025 : 650.000.000 VND

5.20.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	2.820.652.242	2.805.178.086
Trích lập trong năm	84.241.700	15.474.156
Tại ngày cuối năm	<u>2.904.893.942</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 Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.22 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

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 và 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
Tăng vốn trong năm	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	28.080.566.622	28.080.566.622
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(15.474.156)	(15.474.156)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	36.106.363	(36.106.363)	-
Tại ngày 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
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
Lãi trong năm	-	-	-	-	67.646.691.994	67.646.691.994
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(84.241.700)	(84.241.700)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	56.161.133	(56.161.133)	-
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	140.402.833	(140.402.833)	-
Tại ngày 31/12/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.778.085.861	149.549.595.144	5.460.116.679.113

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 17 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 5.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ.

Chi tiết vốn góp của các cổ đông như sau:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Ông Trương Anh Tuấn	50.000.000	500.000.000.000	8,67%	-	-	-
Bà La Mỹ Phượng	24.972.500	249.725.000.000	4,33%	-	-	-
Ông Đinh Quốc Bảo Lộc	24.750.000	247.500.000.000	4,29%	-	-	-
Bà Phan Thị Thanh Nga	-	-	-	27.000.000	270.000.000.000	4,68%
Bà Nguyễn Thị Ngọc	-	-	-	25.000.000	250.000.000.000	4,34%
Các cổ đông khác	476.877.500	4.768.775.000.000	82,71%	524.600.000	5.246.000.000.000	90,98%
	576.600.000	5.766.000.000.000	100,00%	576.600.000	5.766.000.000.000	100,00%

11/10/2025 10:00:00 AM

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.22.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	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.

5.22.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 05 năm 2025 chi tiết như sau:

	VND
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	56.161.133
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	140.402.833
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	84.241.700
	280.805.666

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	64.775.121.259	325.367.609.295
Doanh thu bán hàng hoá	22.835.500.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.758.939.116	1.281.203.130
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(77.898.710.017)	(412.247.910.903)
Doanh thu thuần	69.470.850.358	(85.599.098.478)

Trong đó doanh thu với bên liên quan:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	32.738.405.767	183.992.385.762
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	7.659.360.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.450.100.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	2.960.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	2.925.220.000	-
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria Service	2.922.260.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh	2.918.560.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	(15.081.818.182)	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	(151.674.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	(3.850.345.000)
Trương Nguyễn Hoàng Quân - Cheery 1 (Grandora)	-	(1.315.059.600)
Trương Nguyễn Song Vân - Cheery 1 (Grandora)	-	(5.004.772.727)
	40.492.087.585	22.148.208.435
6.2 Giá vốn hàng bán		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	85.267.529.226	82.540.141.211
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	(52.215.611.338)	(258.996.726.970)
- Giá vốn hàng bán bị trả lại	22.758.080.000	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	55.809.997.888	(176.456.585.759)
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi hợp tác kinh doanh	58.745.125.931	39.938.301.369
Lãi tiền gửi, cho vay	12.697.962.012	1.136.052.754
Lãi bán hàng trả chậm	1.116.233.188	1.303.181.361
Doanh thu tài chính khác	24.763.318	-
	72.584.084.449	42.377.535.484
6.4 Chi phí tài chính		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	47.938.855.157	44.432.860.826
Chiết khấu thanh toán	-	16.700.000.000
Chi phí tài chính khác	532.065.835	105.549.027
	48.470.920.992	61.238.409.853
6.5 Chi phí bán hàng		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	1.699.418.814	2.478.308.310
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	1.825.021.598	2.740.297.115
Chi phí bán hàng khác	2.616.578.931	482.132.334
	6.141.019.343	5.700.737.759
6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.151.371.081	7.519.889.726
Chi phí khấu hao tài sản cố định	408.467.202	650.136.871
Chi phí thuê văn phòng	5.466.666.664	5.733.333.328
Trích lập (Hoàn nhập) dự phòng	(33.086.548.356)	7.997.112.024
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.539.232.006	21.853.669.546
	(3.520.811.403)	43.754.141.495

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý tài sản cố định	21.543.721.934	636.363.636
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	11.754.464.579	10.286.098.218
Thu từ bồi thường hợp đồng	33.000.000.000	-
Tiền điện cư dân	3.985.692.423	3.539.795.985
Các khoản thu nhập khác	1.489.718.090	442.829.193
	71.773.597.026	14.905.087.032

6.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính	15.578.470.645	151.302.781
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	2.882.075.718	1.280.232.276
Chi phí khác	326.798.585	223.955.660
	18.787.344.948	1.655.490.717

6.9 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.

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	20.681.358.468	14.740.799.607
Chi phí khấu hao tài sản cố định	408.467.202	650.136.871
Chi phí dự phòng	(33.086.548.356)	7.997.112.024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.572.618.127	121.103.272.877
Chi phí khác bằng tiền	18.085.819.445	13.069.229.487
	81.661.714.886	157.560.550.866

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	51.195.660.015	386.816.782.512
	51.195.660.015	386.816.782.512

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	40.203.261.170	8.000.000.000
	40.203.261.170	8.000.000.000

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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.

Nghị quyết quản lý rủi ro là nghị quyết 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 Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. 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.

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

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Các khoản vay	352.339.478.978	86.626.345.357	438.965.824.335
Phải trả người bán	131.434.633.229	-	131.434.633.229
Chi phí phải trả	262.691.474.878	-	262.691.474.878
Các khoản phải trả, phải nộp khác	383.688.621.470	251.707.173.936	635.395.795.406
	1.130.154.208.555	338.333.519.293	1.468.487.727.848
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Các khoản vay	50.505.626.133	377.467.799.357	427.973.425.490
Phải trả người bán	172.458.132.601	-	172.458.132.601
Chi phí phải trả	320.376.660.931	-	320.376.660.931
Các khoản phải trả, phải nộp khác	597.637.566.221	481.551.947.336	1.079.189.513.557
	1.140.977.985.886	859.019.746.693	1.999.997.732.579

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty có các khoản thế chấp hàng tồn kho, tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay; và (xem tại thuyết minh – 5.8, 5.9 và 5.20)
- Công ty có giữ tài sản đảm bảo của một bên khác. (xem tại thuyết minh – 5.19.2)

iv Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	1.214.988.289.333	1.462.989.061.835	1.202.484.181.767	1.462.989.061.835
Phải thu khác	1.735.296.880.008	2.115.641.506.911	1.744.997.737.660	2.115.641.506.911
Các khoản cho vay	268.224.747.411	100.698.695.152	268.224.747.411	100.698.695.152
Đầu tư dài hạn	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.617.853.393	24.998.648.589	25.617.853.393	24.998.648.589
	3.245.207.770.145	3.705.407.912.487	3.242.404.520.231	3.705.407.912.487
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	438.965.824.335	427.973.425.490	438.965.824.335	427.973.425.490
Phải trả người bán	131.434.633.229	172.458.132.601	131.434.633.229	172.458.132.601
Chi phí phải trả	262.691.474.878	320.376.660.931	262.691.474.878	320.376.660.931
Các khoản phải trả khác	635.395.795.406	1.079.189.513.557	635.395.795.406	1.079.189.513.557
	1.468.487.727.848	1.999.997.732.579	1.468.487.727.848	1.999.997.732.579

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9 CÁC THÔNG TIN KHÁC**9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, các thành viên Ban kiểm soát và Ban Quản lý 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:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	64.661.468.475	67.705.000.000
Trả tiền mượn	(63.050.000.000)	(133.949.690.290)
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Thuê văn phòng	6.185.400.000	5.160.000.000
Trả tiền thuê văn phòng	(5.160.000.000)	(1.531.892.520)
Bà Trương Nguyễn Song Vân		
Mượn tiền	-	400.000.000
Trả tiền mượn	-	(448.460.000)

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	137.594.776	-
Ông Lý Quang Minh	Thành viên	29.484.595	-
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	29.484.595	-
Ban Kiểm soát			
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	33.696.680	120.000.000
Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng ban	25.272.510	-
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	25.272.510	8.943.509

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ban Quản lý điều hành			
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	399.913.043	804.031.142
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	200.869.565	-
Ông Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	168.000.000	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	283.932.458	-
Bà Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	679.973.334	633.597.847

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	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Mượn tiền	68.591.564	-
Trả tiền mượn	40.553.796.301	-
Lãi cho vay	-	140.613.698
Thu tiền hợp tác đầu tư	32.760.000.000	-
Thu tiền bán hàng	25.000.000.000	-
Cần trừ công nợ	15.553.796.301	-
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
Mượn tiền	82.552.915.950	120.000.000
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Thu tiền cho mượn	13.983.218.865	-
Cho mượn tiền	-	204.990.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service		
Thanh toán chi phí thi công	-	3.363.297
Chi phí thi công	-	1.394.681.702
Hoa hồng môi giới	515.288.724	818.037.406
Thanh toán chi phí hoa hồng môi giới	-	659.333.816
Mượn tiền	2.304.008.000	-
Trả tiền mượn	63.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Thanh toán chi phí thi công	18.718.219.797	159.764.514.044
Chi phí thi công	16.738.961.306	60.842.730.052
Cho mượn tiền	-	33.000.000
Thu lại tiền cho mượn	20.470.000.000	3.900.000.000
Thanh toán chi phí môi giới	-	1.121.165.579
Chi phí môi giới	71.952.277	889.438.563
Bán hàng hoá	12.013.503.341	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon		
Cho mượn tiền	118.394.352	46.251.768
Thu lại tiền cho mượn	-	873.400
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land		
Trả tiền mượn	151.409.653.507	-
Cần trừ công nợ	143.305.994.010	-
Lãi cho vay	8.103.659.497	-

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ	940.000.000	365.300.000
Thanh toán phí dịch vụ	-	129.000.000
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận		
Thanh toán lãi hợp tác đầu tư	38.820.945.357	-
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam		
Cho mượn tiền	-	4.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC		
Mượn tiền	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân		
Trả tiền mượn	1.393.929.401	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	-	2.063.676.635
Chi phí thi công	473.667.000	3.845.807.500
Thanh toán chi phí thi công	902.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng		
Góp vốn đầu tư	-	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG		
Cho mượn tiền	2.200.000.000	437.113.532
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Giải Trí Bình Minh		
Thu lại tiền cho mượn	14.175.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia		
Chi phí hoa hồng môi giới	599.112.792	-
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land		
Trả tiền mượn	-	40.000.000
Thanh toán chi phí thi công	-	720.043.774
Hoa hồng môi giới	-	356.043.751
Cần trừ công nợ	278.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	225.119.160.053	42.436.212.760
Thu lại tiền cho mượn	15.840.000.000	37.857.094.230
Mượn tiền	116.597.218.749	410.165.755.273
Trả tiền mượn	263.794.151.556	60.700.281.261
Chi phí môi giới	-	389.794.015
Lãi cho vay	5.460.797.156	962.630.138
Lãi vay	-	6.065.993.893
Cần trừ công nợ	33.600.713.169	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Cho mượn tiền	-	1.635.174.482
Thu lại tiền cho mượn	2.262.910.056	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh		
Thu lại tiền hợp tác đầu tư	150.000.000.000	-
Mua hàng hoá	1.370.754.000	-
Bán hàng hoá	6.126.016.000	-

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	-	28.498.300.000
Thu lại tiền cho mượn	-	8.612.480.894
Thuê xe	2.500.000	75.000.000
Cần trừ công nợ	15.723.970.403	-
Mua hàng hoá	2.920.780.000	-
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Mượn tiền	703.361.000	9.467.353.301
Trả tiền mượn	68.268.000	28.172.000
Chi phí thi công	-	704.194.152
Doanh thu bán bất động sản	46.173.431.560	379.273.155.700
Thu tiền chấm dứt hợp đồng	4.670.945.700	7.303.374.011
Lãi hợp tác kinh doanh	15.541.158.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	3.000.000	30.000.000
Trả tiền mượn	48.307.724.362	-
Lãi tiền mượn	4.578.741.190	-
Cần trừ công nợ	123.997.965.970	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Cho mượn tiền	765.903.005	1.802.221.662
Thu lại tiền cho mượn	1.454.680.000	-
Mua hàng hoá	6.318.120.000	-
Chi phí thi công	5.695.145.346	35.535.987.007
Thanh toán tiền thi công	5.695.145.346	3.630.692.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land		
Cho mượn tiền	1.176.895.312	-
Thu lại tiền cho mượn	1.176.895.312	-
Trả tiền mượn	-	1.992.537.090
Mượn tiền	-	2.006.537.090
Chi trả tiền hoa hồng	1.535.869.973	659.333.816
Hoa hồng môi giới	1.535.869.973	818.037.406
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Mượn tiền	2.728.647.574	-
Trả tiền mượn	13.915.173.418	-
Cho mượn tiền	-	658.807.798
Hợp tác kinh doanh	-	364.000.000.000
Thu lại tiền cho mượn	9.800.000.000	809.481.885
Chi phí thi công	2.311.421.633	19.993.443.934
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace		
Bán hàng hoá	8.425.296.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh		
Thu lại tiền cho mượn	139.020.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt		
Mượn tiền	4.633.455.185	-
Bán hàng hoá	8.207.364.000	-
Mua hàng hoá	10.195.350.000	-

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 chủ 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

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.



CAO THỦY TIÊN
Người lập



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026



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

**Audited financial statements
for the fiscal year ended 31 December 2025**



TABLE OF CONTENTS

	Pages
BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT	1 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Balance sheet	5 – 8
Income statement	9
Cash flow statement	10
Notes to the financial statements	11 – 50

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION
No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT

The Board of General Directors of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation has the pleasure in presenting this report and the Company's audited financial statements for the year ended 31 December 2025.

1. General information

Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation ("the Company") is a joint stock company established and operating under the initial Enterprise Registration Certificate No. 0302087938 on 23 March 2007 and the amendments with the latest amendments is the 38th amended on 17 June 2025 issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

The Company's contributed capital as of 01 January 2025 and as of 31 December 2025 is VND 5,766,000,000,000, which has been fully contributed by the shareholders.

The Company's stock code is HQC listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange in accordance with Decision No: 218/QĐ-SGDHCM date 12 October 2010 of the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

- Type of shares: Ordinary shares
- Trading code: HQC
- Par value per share: VND 10,000/share
- Number of listed shares: 576,600,000 shares
- The total value of listed shares at par value: VND 5,766,000,000,000

Head office:

- Address : 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Telephone : 028. 54 117 348
- Fax : 028. 62 928 486

According to Enterprise Registration Certificate, the Company's business activities are:

- Real estate business, land use rights owned by the owner, user or lessee. Details: Housing business (except receiving land use rights to invest in infrastructure construction according to housing construction planning to transfer land use rights). Investment in construction and business of industrial park infrastructure. Real estate business does not include investment activities in building infrastructure for cemeteries and graveyards to transfer land use rights associated with infrastructure;
- Processing and preserving meat and meat products;
- Processing and preserving fisheries products and fisheries products;
- Processing and preserving vegetables and fruits;
- Production of prepared meals and dishes;
- Construction of residential buildings;
- Construction of non-residential houses;
- Construction of railways;
- Construction of roads;
- Site preparation;
- Wholesale of other household product;
- Wholesale of other machinery, equipment and spare parts;
- Wholesale of other construction materials and installation supplies;
- Other specialized wholesale not elsewhere classified;
- Retail sale of beverages in specialized stores;
- Restaurants and mobile services;
- Financial service activities not elsewhere classified;
- Real estate consulting, brokerage, auction, auction of land use rights;
- Architectural activities and technical consulting related;
- Advertising;
- Specialized design activities;
- Other professional, scientific and technical activities not elsewhere classified;
- Nursery education;
- Preschool education;
- Primary education;

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT

- Lower secondary education;
- Upper secondary education;
- Elementary education;
- Intermediate education;
- College education;
- University education;
- Master's education;
- Doctoral education;

In 2025, the main operating activities of the Company are real estate trading and the leasing or subleasing of land use rights held under ownership or usage rights.

2. **The members of the Board of Administrators, the Board of Supervisors and the Board of Executive**
3. The members of the Board of Administrators, the Board of Supervisors, and the Board of Executive during the year and at the date of this report are:

The Board of Administrators

Full name	Position	Appointment/ Resignation date
Mr. Truong Anh Tuan	Chairman	Re-appointed on 10 May 2025
Mr. Ly Quang Minh	Member	Re-appointed on 10 May 2025
Mr. Tran Anh Tuan	Member	Re-appointed on 10 May 2025

The Board of Supervisors

Full name	Position	Appointment/ Resignation date
Ms. Bui Thi Uyen Trang	Head of the Board	Appointed on 10 May 2025
Ms. Yu Tran Dan Phuong	Head of the Board	Resigned on 10 May 2025
Ms. Nguyen Thi Bich Thuy	Member	Re-appointed on 10 May 2025
Mr. Ho Phuong Dong	Member	Appointed on 10 May 2025

The Board of Executive

Full name	Position	Appointment/ Resignation date
Mr. Nguyen Long Trieu	General Director	Appointed on 09 June 2025
Mr. Nguyen Long Trieu	Deputy General Director	Resigned on 09 June 2025
Mr. Nguyen Thanh Phong	General Director	Resigned on 09 June 2025
Mr. Cao Van Hai	Deputy General Director	Appointed on 10 July 2025
Ms. Truong Nguyen Song Van	Deputy General Director	Appointed on 31 January 2019
Ms. Nguyen Hong Phuong	Chief Accountant	Appointed on 22 October 2015

The legal representative

The legal representative of the Company during the year and to the date of this report is Mr. Truong Anh Tuan, position Chairman.

Mr. Truong Anh Tuan, who is the legal representative of the Company has authorized Mr. Nguyen Long Trieu - General Director to sign the Financial Statements for the financial year ended 31 December 2025 according to the Power of attorney No. 09/2025/UQ-HQC dated 09 June 2025.

3. The Company's financial position and operating results

The Company's financial position as at 31 December 2025 and its operating result for the year ended then are reflected in the accompanying financial statements.

4. Events subsequent to the balance sheet date

There have been no significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments or disclosures to be made in the financial statements.

5. Auditors

AFC Vietnam Auditing Company Limited has been appointed to perform the audit for the year ended 31 December 2025.

6. Statement of the Board of General Directors' responsibility in respect of the financial statements

The Board of General Directors is responsible for the financial statements for the year ended 31 December 2025 which gives a true and fair view of the state of affair of the Company and of its results and cash flows for the year then ended. In preparing those financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and
- Design, implement and maintain the Company's internal control for prevention and detection of fraud and error.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System. The Board of General Directors is also responsible for safeguarding the assets of the Company for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of General Directors confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

7. Publication of Financial Statements

The Board of General Directors hereby publishes the accompanying financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and the results of its operations and cash flows of the Company for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements relating to the preparation and presentation of the financial statements.



NGUYEN LONG TRIEU

General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2026



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

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

No. 220/2026/BCKT-HCM.00321



INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: The Shareholders,
The Board of Administrators and The Board of General Directors of
HOANG QUAN CONSULTING - TRADING - SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

We have audited the accompanying financial statements of Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation ("the Company"), prepared on 31 March 2026 as set out from page 05 to page 50, which comprise the balance sheet as at 31 December 2025, and the income statement, cash flow statement and notes to the financial statements for the year then ended.

Board of General Directors' responsibility

The Board of General Directors of the Company is responsible for the preparation of these financial statements true and fairly in accordance with comply with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and financial reporting related legal regulations in Vietnam, and such internal control as the Board of General Directors determined as necessary to ensure that the preparation and presentation of these financial statements that are free from material misstatement to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We have conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of General Directors, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditors' opinion

In our opinion, in all material respects, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation as at 31 December 2025, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to prepare and present the financial statements.



TRANG DẠC NHA
Deputy General Director
Audit Practice Registration Certificate No.
2111-2023-009-1
Authorized Representative
AFC VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED
Ho Chi Minh City, 31 March 2026

BUI VAN BONG
Auditor
Audit Practice Registration Certificate No.
0177-2023-009-1

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
ASSETS				
CURRENT ASSETS	100		3,176,062,383,580	3,847,165,147,222
Cash and cash equivalents	110	5.1	25,617,853,393	24,998,648,589
Cash	111		25,617,853,393	24,998,648,589
Cash equivalents	112		-	-
Short-term investments	120		-	-
Held for trading securities	121		-	-
trading securities	122		-	-
Held to maturity investments	123		-	-
Accounts receivable	130		2,714,638,732,326	3,366,905,526,132
Short-term trade receivables	131	5.2	1,214,988,289,333	1,462,989,061,835
Short-term advances to suppliers	132	5.3	679,635,178,726	764,073,776,123
Short-term internal receivables	133		-	-
Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
Short-term loan receivables	135	5.4.1	277,015,722,603	108,743,860,943
Other short-term receivables	136	5.5.1	555,503,649,230	1,074,835,370,806
Provision for doubtful debts	137	5.6	(12,504,107,566)	(45,590,655,922)
Shortage of assets waiting for resolution	139	5.7	-	1,854,112,347
Inventories	140		418,463,088,250	439,596,056,396
Inventories	141	5.8	418,463,088,250	439,596,056,396
Provision for obsolete inventories	149		-	-
Other current assets	150		17,342,709,611	15,664,916,105
Short-term prepaid expenses	151		-	-
Value added tax deductibles	152		15,618,064,255	13,940,270,749
Tax and other receivables from the State	153	5.17	1,724,645,356	1,724,645,356
Government bonds trading	154		-	-
Other current assets	155		-	-

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
ASSETS				
NON-CURRENT ASSETS	200		4,563,438,866,618	4,436,785,241,704
Long-term receivables	210		1,192,399,570,357	1,063,251,739,401
Long-term trade receivables	211		-	-
Long-term advances to suppliers	212		-	-
Paid-in capital in wholly-owned subsidiaries	213		-	-
Long-term internal receivables	214		-	-
Long-term loan receivables	215	5.4.2	-	1,393,929,401
Other long-term receivables	216	5.5.2	1,192,399,570,357	1,061,857,810,000
Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-
Fixed assets	220		210,509,867	1,939,109,680
Tangible fixed assets	221	5.9	51,121,584	1,649,925,401
Cost	222		14,594,285,174	17,964,836,237
Accumulated depreciation	223		(14,543,163,590)	(16,314,910,836)
Finance leases	224		-	-
Cost	225		-	-
Accumulated depreciation	226		-	-
Intangible fixed assets	227	5.10	159,388,283	289,184,279
Cost	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Accumulated amortisation	229		(1,309,074,717)	(1,179,278,721)
Investment Property	230		-	-
Cost	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
Long-term assets in progress	240		1,391,291,852	1,551,551,919
Long-term work in progress	241		-	-
Construction in progress	242	5.11	1,391,291,852	1,551,551,919
Long-term financial investments	250	5.12	3,369,080,000,000	3,369,080,000,000
Investment in subsidiary company	251		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Investment in Joint-venture and associates	252		2,368,000,000,000	2,368,000,000,000
Other long-term investments	253		3,188,880,000	3,188,880,000
Provision for diminution in value of long-term investments	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Held to maturity investment	255		-	-
Other long-term assets	260		357,494,542	962,840,704
Long-term prepaid expenses	261	5.13	183,108,625	736,537,159
Deferred tax assets	262	5.14	174,385,917	226,303,545
Long-term tools, supplies and spare parts	263		-	-
Other long-term assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		7,739,501,250,198	8,283,950,388,926

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
RESOURCES				
LIABILITIES	300		2,279,384,571,085	2,891,396,160,107
Current liabilities	310		1,941,051,051,792	2,263,832,655,289
Short-term trade payables	311	5.15	131,434,633,229	172,458,132,601
Short-term advance from customers	312	5.16	704,064,828,434	741,634,068,384
Tax and payable to the State	313	5.17	92,625,661,943	140,866,442,787
Payable to employees	314		8,751,258,193	4,751,466,140
Short-term accrued expenses payable	315	5.18	262,691,474,878	320,376,660,931
Short-term internal payables	316		-	-
Construction contract payables based on	317		-	-
Short-term unearned revenues	318		-	-
Other short-term payables	319	5.19.1	386,238,822,195	830,419,606,071
Short-term loan and finance lease obligations	320	5.20.1	352,339,478,978	50,505,626,133
Short-term provision	321		-	-
Bonus and welfare funds	322	5.21	2,904,893,942	2,820,652,242
Price stabilisation fund	323		-	-
Government bonds trading	324		-	-
Long-term liabilities	330		338,333,519,293	627,563,504,818
Long-term trade payables	331		-	-
Long-term advance from customers	332		-	-
Long-term accrued expenses payable	333		-	-
Long-term internal payables of capital	334		-	-
Long-term internal payables	335		-	-
Long-term unearned revenues	336		-	-
Other long-term liabilities	337	5.19.2	251,707,173,936	250,095,705,461
Long-term loans and finance lease obligations	338	5.20.2	86,626,345,357	377,467,799,357
Convertible bond	339		-	-
Preferred stock	340		-	-
Deferred income tax liabilities	341		-	-
Other long-term provisions	342		-	-
Scientific and technological development fund	343		-	-

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
OWNER'S EQUITY	400		5,460,116,679,113	5,392,554,228,819
Capital	410	5.22	5,460,116,679,113	5,392,554,228,819
Owners' invested equity	411		5,766,000,000,000	5,766,000,000,000
Shares with voting rights	411a		5,766,000,000,000	5,766,000,000,000
Preferred shares	411b		-	-
Share premium	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Convertible bond options	413		-	-
Other owners' capital	414		-	-
Treasury stocks	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Asset revaluation reserve	416		-	-
Foreign exchange differences reserve	417		-	-
Investment and development fund	418		6,778,085,861	6,581,521,895
Enterprise re-organisation support fund	419		-	-
Other funds belonging to owners' equity	420		-	-
Retained earnings	421		149,549,595,144	82,183,708,816
Retained earnings in previous year	421a		81,902,903,150	54,103,142,194
Retained earnings in current year	421b		67,646,691,994	28,080,566,622
Funds for construction investment	422		-	-
Other capital, funds	430		-	-
Subsidized funds	431		-	-
Funds invested in fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		7,739,501,250,198	8,283,950,388,926



CAO THUY TIEN
Prepared by



NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant



NGUYEN LONG TRIEU
General Director
Ho Chi Minh City, 31 March 2026

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2025

	Code	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Gross sales of merchandise and services	01		147,369,560,375	326,648,812,425
Less deduction	02		77,898,710,017	412,247,910,903
Net sales	10	6.1	69,470,850,358	(85,599,098,478)
Cost of sales	11	6.2	55,809,997,888	(176,456,585,759)
Gross profit	20		13,660,852,470	90,857,487,281
Financial income	21	6.3	72,584,084,449	42,377,535,484
Financial expenses	22	6.4	48,470,920,992	61,238,409,853
<i>In which: Interest expenses</i>	23		47,938,855,157	44,432,860,826
Selling expenses	25	6.5	6,141,019,343	5,700,737,759
General and administration expenses	26	6.6	(3,520,811,403)	43,754,141,495
Operating profit	30		35,153,807,987	22,541,733,658
Other income	31	6.7	71,773,597,026	14,905,087,032
Other expenses	32	6.8	18,787,344,948	1,655,490,717
Other profit/(loss)	40		52,986,252,078	13,249,596,315
Profit before tax	50		88,140,060,065	35,791,329,973
Current corporate income tax expense	51	5.17	20,441,450,443	6,330,295,317
Deferred corporate income tax expense	52	5.14	51,917,628	1,380,468,034
Net profit after tax	60		67,646,691,994	28,080,566,622



CAO THUY TIEN
Prepared by



NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant



NGUYEN LONG TRIEU
General Director
Ho Chi Minh City, 31 March 2026

STATEMENT OF CASH FLOW (Indirect Method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

	Code	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES				
Net profit before tax	01		88,140,060,065	35,791,329,973
Adjustments for:				
Depreciation and amortisation	02		408,467,202	650,136,871
Provisions	03		(33,086,548,356)	7,997,112,024
Foreign exchange (gains)/losses arising from revaluation of monetary accounts	04		-	-
Profits from investing activities	05		(92,986,809,877)	41,074,354,123
Interest expense	06	6.4	47,938,855,157	44,432,860,826
Other adjustments	07		-	-
Operating income before changes in working capital	08		10,414,024,191	129,945,793,817
(Increase)/decrease in receivables	09		35,514,999,671	(524,423,885,783)
(Increase)/decrease in inventories	10		21,132,968,146	151,214,626,300
Increase/(decrease) in payables	11		(623,762,806,187)	(338,656,406,514)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		553,428,534	(352,863,170)
(Increase)/decrease in held-for-trading securities	13		-	-
Interest paid	14		(60,198,499,660)	(65,917,891,275)
Corporate income tax paid	15	5.17	(7,398,886,881)	(69,951,726,647)
Other cash inflow from operating activities	16		-	-
Other cash outflow from operating activities	17		-	-
Net cash flow from operating activities	20		(623,744,772,186)	(718,142,353,272)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES				
Purchase of fixed assets and other long term assets	21		-	(539,440,000)
Proceed from disposal of fixed assets and other long-term assets	22		22,863,854,545	-
Payment for loan, purchase of debt instrument	23		(86,833,666,509)	(86,833,666,509)
Proceeds from loans, sale of debt instrument	24		382,492,629,524	382,492,629,524
Investment in other entities	25		-	(1,000,000,000,000)
Proceeds from investment in other entities	26		-	-
Interest and dividends received	27		294,848,760,585	41,074,354,123
Net cash flow from investing activities	30		613,371,578,145	(663,806,122,862)
CASH FLOW FROM FINANCIAL ACTIVITIES				
Proceeds from issue of share capital	31		-	1,000,000,000,000
Payment of capital to shareholders, repurchases	32		-	-
Proceeds from borrowings	33	7.1	51,195,660,015	386,816,782,512
Repayments of borrowings	34	7.2	(40,203,261,170)	(8,000,000,000)
Payment of finance lease liabilities	35		-	-
Dividends paid	36		-	-
Net cash flow from financing activities	40		10,992,398,845	1,378,816,782,512
NET INCREASE/DECREASE IN CASH	50		619,204,804	(3,131,693,622)
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR	60	5.1	24,998,648,589	28,130,342,211
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	-
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR	70	5.1	25,617,853,393	24,998,648,589

CAO THUY TIEN
Prepared by

NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant

NGUYEN LONG TRIEU

General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 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 38th amended on 17 June 2025 issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

The Company's contributed capital as of 01 January 2025 and as of 31 December 2025 is VND 5,766,000,000,000.

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, Tan My Ward, 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 Company is from 02 to 03 years, depending on the completion time for construction works.

1.5 Structure of the Company**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, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province, Vietnam	Trading in real estates	98.04%	98.04%	98.04%

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Joint-ventures and associates

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, Bac Nha Trang Ward, 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, Hung Phu Ward, 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, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
District 2 Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.99 Provincial Road 25B, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.286, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.47C/2 Hamlet 3, Binh Chanh Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	C15 - 16 Nam Hiep Thanh Residential Area, Truong Chinh Street, Phu My Ward, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Exchange Center	No.339, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City
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, Dong Thap Province, Vietnam
Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.37 Truong Chinh, Buon Ma Thuot Ward, Dak Lak Province, Vietnam
Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.219A Ngo Quyen Street, Tan An Ward, Dak Lak Province, Vietnam
Tay Ninh Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.90, Nguyen Thai Hoc Street, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province, Vietnam
Ha Noi Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.229, Giap Nhat Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	15 Nguyen Luong Bang, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.272, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	T6 Vo Dinh Building (ground floor), TA 14 Street, Thoi An Ward, Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.55C2, Cay Keo Street, Quarter 1, Tam Binh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.15E My Hoa 4 Hamlet, Xuan Thoi Dong Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	08B Nguyen Ai Quoc Street, Quarter 3, Tran Bien Ward, Dong Nai Province, Vietnam

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Dependent units	Address
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	27 – 28 Vo Nguyen Giap Street, Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.159A, Phan Dang Luu Street, Phuoc Hung Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	Lot A2, 19-20 Binh Minh service - residential area for experts and employees, Cai Von Commune, Vinh Long Province, Vietnam
Tra Vinh Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.50, Chu Van An Street, Long Binh Hamlet, Long Duc Ward, Vinh Long Province, Vietnam
Nha Trang Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.46, Thoai Ngoc Hau Street, Bac Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam

1.6 Statement of comparative presentation of information in the financial statements

The figures are presented in the financial statements for the year ended 31 December 2025 compared with the corresponding figures of the previous year.

1.7 Employees

As at 31 December 2025, the Company has 115 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**

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

4.2 Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, cash in banks (demand deposits). 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 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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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.
- 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

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 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:

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

- 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 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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.

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
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd	Associate
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	Associate
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	The same key members
Nam Quan Investment JSC	The same key members
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	The same key members
Hoang Quan Law Co., Ltd	The same key members
Victoria Real Property Management Co., Ltd	The same key members
Victoria Service Property Management Co., Ltd	The same key members
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	The same key members
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	The same key members

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

For the financial year ended 31 December 2025

Individuals considered as related parties include: key management personnel of the Company (including members of the Board of Administrators, the Board of Supervisors, and the Board of Executive, as well as individuals related to these key management members).

5.1 Cash and cash equivalents

22

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

5.2 Short-term trade receivables

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trade receivables – related parties		
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	278,931,903,060	378,159,003,456
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	199,395,365,248	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
Victoria Real Property Management Co., Ltd	14,352,477,539	26,365,980,880
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd	8,425,296,000	-
Victoria Service Property Management Co., Ltd	3,214,486,000	-
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	1,261,623,321	1,261,623,321
Nam Quan Investment JSC	131,186,698	10,243,988,433
Hoang Quan Group Co., Ltd	-	28,067,705,569
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		
Other customers	347,498,312,429	403,333,804,715
	1,214,988,289,333	1,462,989,061,835

5.3 Short-term advances to suppliers

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Advances to suppliers – related parties		
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	393,240,103,098	403,799,591,947
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	131,556,351,264	145,855,887,317
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd - Tra Vinh Branch	200,000,000	200,000,000
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	43,533,560,568	57,832,297,568
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	29,790,372,320	20,362,408,645
Viet Architecture Corporation	8,719,447,716	8,977,354,716
Nam Quan Investment JSC	3,212,858,000	2,881,738,565
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	3,031,557,953	2,526,503,353
Indochina Land Group Co., Ltd	1,247,597,652	1,525,597,652
CPG Real Estate Investment Management JSC	644,682,593	644,682,593
Hoang Quan Law Co., Ltd	100,383,442	1,331,643,442
Indochina International Appraisal and Investment JSC	75,000,000	75,000,000
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	62,567,847	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd	-	39,189,482,250
Hoang Quan Group Co., Ltd	-	5,533,007,600
Victoria Service Property Management Co., Ltd	-	1,298,379,185
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	-	609,956,650
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	-	59,780,000
Advances to suppliers – other suppliers		
Other suppliers	64,220,696,273	71,370,464,640
	679,635,178,726	764,073,776,123

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties - loans receivables		
Hoang Quan Group Co., Ltd (1)	209,279,160,053	-
Viet Architecture Corporation (2)	26,303,595,275	26,292,595,275
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd (3)	16,508,706,376	17,197,483,371
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd (4)	14,230,624,937	14,230,624,937
CPG Real Estate Investment Management JSC (5)	3,191,835,059	991,835,059
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
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (7)	385,757,537	385,757,537
Hoang Quan Consulting – Investment JSC	18,730,000	15,730,000
Simon Land Investment Co., Ltd	7,500,000	7,500,000
Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd	3,300,000	25,860,000
Vietmed Medical JSC	2,570,000	2,570,000
Victoria Real Property Management Co., Ltd	-	17,872,839,697
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading Service Real Estate Co., Ltd	-	13,983,218,865
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	-	79,240,000
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-	24,695,000
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd	-	14,175,000
Other organizations		
Others	3,470,689,709	14,124,876,897
	277,015,722,603	108,743,860,943

- (1) Loan to Hoang Quan Group Co., Ltd contract No.01.12/2025/HDMT-TD-HQC dated 01 December 2025, term of 12 months, interest 1%/year.
- (2) Loan to Viet Architecture Corporation, contract No.35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2023, and contract appendix No.02-35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (3) Loan to Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd, contract No.03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (4) Loan to Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd, contract No.26/HDMT-HQ.VPN.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-26/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-26/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (5) Loan to CPG Real Estate Investment Management JSC, contract No.34/HDMT-HQ.VKT/23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-34/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-34/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (6) Loan to Simon Investment JSC, contract No.01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.
- (7) Loan to Tay Ninh Urban Development and Construction JSC, contract No.02/HDMT-HQ.TN.23 dated 02 January 2023 and contract appendix No.03-02/HDMT-HQ.TN.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.

5.4.2 Long-term loans receivables

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties - loans receivables		
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd (*)	-	1,393,929,401
	-	1,393,929,401

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Related parties				
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC				
- <i>Business cooperation (1)</i>	300,000,000,000	-	-	-
- <i>Income from business cooperation (1)</i>	20,072,469,358	-	-	-
Indochina Real Estate Development Investment Coporation (2) - <i>Land compensation costs</i>	80,577,963,350	-	84,345,410,450	-
Indochina Real Estate Development Investment Coporation	-	-	200,000,000,000	-
Hoang Quan Consulting Investment JSC (3)	80,268,982,798	-	-	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd (4)	35,462,354,032	-	38,059,514,335	-
Hoang Quan Mekong Consulting Trading Service Real Estate JSC				
- <i>In come from business cooperation</i>	15,541,158,000	-	259,019,300,000	-
Hoang Quan Can Tho Consulting Trading Service Real Estate JSC	-	-	179,500,000,000	-
Mr. Nguyen Thanh Hoai – <i>advances</i>	312,299,538	-	695,919,821	-
Mr. Truong Nguyen Nguyen Doan – <i>advances</i>	24,920,466	-	-	-
Ms. Truong Nguyen Song Van – <i>advances</i>	-	-	443,084,553	-
Mr. Truong Duc Hieu – <i>advances</i>	-	-	319,155,459	-
Other organizations and individuals				
Ms. Nguyen Thi Nhu Hien	-	-	145,000,000,000	-
Ms. Nguyen Tran Diem Trang	-	-	123,997,965,970	-
Mortgages, deposits	1,450,000,000		7,824,106,000	-
Advances	2,221,906,059	(346,355,864)	16,213,163,643	(3,890,294,729)
Other short-term receivables	19,571,595,629	-	19,417,750,575	(509,944,310)
	555,503,649,230	(346,355,864)	1,074,835,370,806	(4,400,239,039)

(1) The Company contributes capital under the Business Cooperation contract No.01/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 05 January 2024, and contract No.02/2024/HDHTKD/HQC-BL dated 22 January 2024 with Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC. The Company utilizes the received cooperation funds to supplement its working capital for registered business activities and to share profits from the business cooperation.

(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 Ho Chi Minh City with a term of 10 years, fixed interest rate of 12%/year, currently

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

the project has been completed and put into use in 2024. Project completion date: 21 September 2025.

- (3) Receivables of Hoang Quan Consulting Investment JSC according to the Tripartite Debt Reconciliation Minute No. 0701/BBCTCN among Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC, Ms. Nguyen Tran Diem Trang and Hoang Quan Consulting Investment JSC - Loan interest.
- (4) This is the interest income arising from Business Cooperation Contract No. 26-02/TTHT dated 26 February 2015, and contract appendix No.01/PLHT – HQMK.HQ dated 01 January 2025, with Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC. The purpose of this cooperation is to invest in the construction and business operations of the following projects: Binh Minh Industrial Park Project and Binh Minh Commercial Services Housing Project for experts, workers, with a fixed profit rate of 6%/year.

5.5.2 Other long-term receivables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Related parties				
Binh Minh Port JSC (1)	500,000,000,000	-	500,000,000,000	-
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (2)	259,019,300,000	-	-	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation (3)	200,000,000,000	-	-	-
Hoang Quan Can Tho Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (4)	146,740,000,000	-	-	-
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC (5)	38,820,945,357	-	-	-
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	-	-	364,000,000,000	-
Binh Minh Trading – Production – Service JSC (1)	-	-	150,000,000,000	-
Other organizations and individuals				
Ho Chi Minh City Housing Development Fund	36,781,365,000	-	36,781,365,000	-
Mortgages, deposits	11,037,960,000	-	11,076,445,000	-
	1,192,399,570,357	-	1,061,857,810,000	-

- (1) The Company contributes capital under the Business Cooperation Contract No.15/2016/HDHT, dated 15 March 2016 with a term of 9 years, 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, 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, Vinh Long Province. Divide profits at the end of the financial year, after completing obligations to the state, the two parties will agree to divide according to the ratio of capital contribution or retain it to continue implementing the project.
- (2) The Company has contributed capital under the Business Cooperation Contract No. 213/HQMK.HQ-HDHT dated 01 June 2015 with a term of 10 years, with Hoang Quan Mekong Consulting – Trading - Service Real Estate JSC to implement the social housing construction project in Binh Minh Industrial Zone in My Hoa commune, Vinh Long province. Profits will be distributed at the end of the financial year, after fulfilling all obligations to the State, with the two parties agreeing to share profits according to their capital contribution ratios or retain them for continued project implementation. Currently, the project is in the infrastructure completion phase. The project completion date is 31 May 2025. As at 01 June 2025, both parties signed Appendix No.02/PLHD-HQMK.HQ to extend the contract duration to 13 years from the date the parties signed cooperation agreement No. 213.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

- (3) The Company has contributed capital under Business Cooperation Contract No. 01/2014/HDHTDT-HQDD dated 22 September 2014, with Indochina Real Estate Development Investment Corporation to implement the Royal Tower project in Ho Chi Minh City. Pursuant to contract appendix No. 02/PLHD-HQDD dated 22 September 2024, with a term of 12 years, a fixed interest rate of 12%/year. Currently, the project has been completed. Project completion date: 22 September 2028.
- (4) The Company has contributed capital under Business Cooperation Contract No. 01/HDHT-14 dated 15 February 2014 and No. 02/HDHT-14 dated 26 December 2014 with Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC for a term of 10 years to implement the following projects: Thuong Thanh Residential Area (7 ha) and Social Housing Area (10.74 ha) in Can Tho City; Mekong Delta University Project; and 44-row-house project at Lot 11A in South Can Tho New Urban Area, Can Tho City. Profits are distributed at the end of the financial year; after fulfilling all statutory obligations to the State, both parties shall agree to distribute profits in proportion to their capital contribution ratios or retain them for continued project implementation. Currently, the projects are in the development and construction phase. The expected project completion date is in 2027.
- (5) The Company has contributed capital under Business Cooperation Contract No. 01/HDHT/NKL-HQC/HVNT dated 20 October 2025 with Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC to implement the Ecological Cemetery Park project in Ninh Hai Commune, Khanh Hoa Province. The Company's capital contribution accounts for 23% of the total project investment, and profits are distributed in proportion to the capital contribution ratio.

5.6 Bad debts

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND
Debts overdue for 3 years or more				
Advances	346,355,864	-	3,890,294,729	-
Loans receivables	9,700,857,652	-	11,526,105,192	-
Other receivables	-	-	509,944,310	-
Advances to suppliers	2,456,894,050	-	27,810,199,344	-
Shortage of assets waiting for resolution	-	-	1,854,112,347	-
	12,504,107,566	-	45,590,655,922	-

Movements of provision for doubtful debt is as follows:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Opening balance	(45,590,655,922)	(37,593,543,898)
Reversal of provisions during the year	(9,724,213,652)	(7,997,112,024)
Appropriation during the year	42,810,762,008	-
Closing balance	(12,504,107,566)	(45,590,655,922)

5.7 Shortage of assets waiting for resolution

	31/12/2025		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)
The proceeds didn't collect from exchanges are ceased	-	-	86,136,801	(86,136,801)
Advances to suppliers	-	-	1,145,992,354	(1,145,992,354)
	-	-	1,854,112,347	(1,854,112,347)

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

5.8 Inventories

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Work in progress	392,094,255,910	-	315,866,205,209	-
Real estate goods	26,368,832,340	-	123,729,851,187	-
	418,463,088,250	-	439,596,056,396	-

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Work in progress		
Hoang Quan Plaza Apartment (*)	145,313,446,918	146,145,928,760
HQC Tan Huong Project	63,823,850,850	59,230,496,081
Tra Vinh social Housing Project	61,957,859,429	2,169,648,739
Hoc Mon high-rise shopping center & public area Project	39,827,777,194	37,201,877,443
Thanh My Loi - Hiep Luc (Cheery 1) Project	23,596,917,844	-
HQC Ho Hoc Lam Project	17,823,359,118	17,823,359,118
Chau Pha Ba Ria Vung Tau Project	16,457,491,159	13,150,313,973
198 ha - Binh Thuan (065G) Project	8,195,158,604	8,195,158,604
Family A Area Project	8,085,503,943	8,085,503,943
Tam Binh Project	2,078,802,617	1,305,469,283
Cheery 2 Project	1,135,278,083	1,135,278,083
Saigon Res Residential Area	1,733,333,334	-
Duong Dinh Hoi Residential Area	783,301,189	783,301,189
Xuan Lang - Phu Tho Social Housing Project	504,964,480	-
Phu Loi Ward - Hai Thanh Residential Area	498,698,000	2,605,199,818
Tan An Industrial Cluster Service Urban Area Project	144,921,148	-
An Xuyen - Ca Mau Social Housing Project	85,000,000	-
HQC Tay Ninh Project	48,592,000	48,592,000
Residential Area at Phu Huu Ward	-	9,537,087,189
Ba Ria - Vung Tau Project (Vung Tau Branch)	-	2,447,562,852
HQC Nha Trang project	-	1,408,704,707
Phu Thuan Project	-	1,174,545,455
Gia Hoa Project	-	1,071,654,547
Vung Tau Villa	-	859,614,334
	392,094,255,910	315,866,205,209
Real estate goods		
Binh Minh Residential Area Construction Project	15,351,999,543	28,405,607,323
Phu Huu Ward Residential Area, Thu Duc City - Mekong	7,997,530,605	10,611,241,386
Phu Loi Ward Residential Area - Hai Thanh	3,019,302,192	3,019,302,192
Cheery Project	-	77,745,700,286
Phu Huu Ward Residential Area - Green City	-	3,948,000,000
	26,368,832,340	123,729,851,187

As at 31 December 2025, the projects: HQC Tan Huong Project, Hoang Quan Plaza Apartment are being mortgaged at commercial banks to secure loans.

(*) As of the time of preparing this report, the Company has not yet received a written agreement from the State to be able to determine the value of land use costs and resettlement fees for the Hoang Quan Plaza Apartment project. These costs will be reimbursed from State agencies due to the conversion of function from commercial housing to social housing, the amount expected to be recovered from the State is VND 116,392,977,326 (of which The land use fee will be recovered from the People's Committee of Ho Chi Minh City is VND 22,894,269,326 and the resettlement fee will be recovered from the People's Committee is VND 93,498,708,000).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

5.9 Increase/ (Decrease) of tangible fixed assets

	Buildings, Structures VND	Transportation VND	Office equipment VND	Total VND
Cost				
As at 01/01/2025	3,370,551,063	13,065,366,958	1,528,918,216	17,964,836,237
Decrease due to liquidation	(3,370,551,063)	-	-	(3,370,551,063)
As at 31/12/2025	-	13,065,366,958	1,528,918,216	14,594,285,174
Accumulated depreciation				
As at 01/01/2025	1,895,934,870	12,933,167,126	1,485,808,840	16,314,910,836
Depreciation in year	154,483,582	105,759,888	18,427,736	278,671,206
Decrease due to liquidation	(2,050,418,452)	-	-	(2,050,418,452)
As at 31/12/2025	-	13,038,927,014	1,504,236,576	14,543,163,590
Net book value				
As at 01/01/2025	1,474,616,193	132,199,832	43,109,376	1,649,925,401
As at 31/12/2025	-	26,439,944	24,681,640	51,121,584

As at 31 December 2025, cost of fixed tangible assets which are fully depreciated but still in use is VND 13,817,348,601 (as at 31 December 2024 is VND 13,817,348,601).

5.10 Increase/ (Decrease) of intangible fixed assets

	Accounting software VND	Total VND
Cost		
As at 01/01/2025	1,468,463,000	1,468,463,000
As at 31/12/2025	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	129,795,996	129,795,996
As at 31/12/2025	1,309,074,717	1,309,074,717
Net book value		
As at 01/01/2025	289,184,279	289,184,279
As at 31/12/2025	159,388,283	159,388,283

5.11 Construction in progress

	01/01/2025 VND	Increase in year VND	31/12/2025 VND
Expenses for completion of the office in Can Tho Branch	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	(160,260,067)	1,391,291,852

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

5.12 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:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
	VND	VND	VND	VND	VND	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 Corporation (4)	2.108.880.000 (2.108.880.000)		(*) 2.108.880.000 (2.108.880.000)			(*)
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 year, 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

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
At beginning balance	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Provision/(reversal) during the year	-	-
At closing balance	<u>(2,108,880,000)</u>	<u>(2,108,880,000)</u>

5.13 Long-term prepaid expenses

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Construction costs	75,044,931	158,548,515
Tools and supplies	108,063,694	577,988,644
	<u>183,108,625</u>	<u>736,537,159</u>

5.14 Deferred tax assets

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
At beginning balance	226,303,545	1,606,771,579
Recognised in income statement in year	(51,917,628)	(1,380,468,034)
At ending balance	<u>174,385,917</u>	<u>226,303,545</u>

5.15 Short-term trade payables**5.15.1 Short-term trade payables**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Related parties				
Binh Minh Port JSC	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885
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	11,318,946,604	11,318,946,604	12,344,346,604	12,344,346,604
Viet House Investment Co., Ltd	1,987,986,000	1,987,986,000	-	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd	1,401,191,406	1,401,191,406	42,443,510,217	42,443,510,217
Victoria Service Property Management Co., Ltd	708,417,857	708,417,857	1,345,224,236	1,345,224,236
Hoang Quan Group Co., Ltd	221,900,570	221,900,570	221,900,570	221,900,570
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	60,458,245	60,458,245	158,703,590	158,703,590
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	28,856,350	28,856,350	-	-
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	-	-	14,298,737,000	14,298,737,000
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	-	-	768,750,101	768,750,101
Nam Quan Investment JSC	-	-	1,065,679,897	1,065,679,897
Nam Quan Investment Corporation Branch - HQC Supermarket	-	-	160,198,500	160,198,500
Viet Architecture Corporation	-	-	686,640,000	686,640,000

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Other suppliers				
Others	52,033,763,843	52,033,763,843	35,291,329,532	35,291,329,532
	131,434,633,229	131,434,633,229	172,458,132,601	172,458,132,601

5.15.2 Overdue debts

The Company has no unpaid overdue debt.

5.16 Short-term advance from customers

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties		
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (*)	272,326,335,918	272,326,335,918
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	201,620,003	3,419,362,003
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	2,737,630	-
Hoang Quan Law Co., Ltd	-	300,000,000
Other customers		
Mr. Vu Trong Dac (Cheery 1 Project)	31,907,040,000	31,907,040,000
Ms. Dang Thi Phuong Dung	16,234,259,977	16,234,259,977
National Citizen Bank Asset Management Company Limited (AMC)	5,009,620,926	5,009,620,926
Other customers	378,383,213,980	412,437,449,560
	704,064,828,434	741,634,068,384

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

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

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

	01/01/2025		Movement in the year				31/12/2025	
	Payable VND	Receivable VND	Payable VND	Paid/ Withheld VND	Reclassification	Payable VND	Receivable VND	
Value added tax	70,001,178,410	-	43,924,803,610	(42,566,827,067)	-	71,359,154,953	-	
Corporate income tax	7,715,269,938	-	20,441,450,443	(7,398,886,881)	339,670,735	21,097,504,235	-	
Corporate income tax advance payment for amounts received in advance from the transfer of real estate	-	(1,724,645,356)	-	-	-	-	(1,724,645,356)	
Personal income tax	108,440,307	-	627,102,646	(572,398,353)	-	163,144,600	-	
Other taxes	63,041,554,132	-	13,324,577,412	(76,020,602,654)	(339,670,735)	5,858,155	-	
	140,866,442,787	(1,724,645,356)	78,317,934,111	(126,558,714,955)	-	92,625,661,943	(1,724,645,356)	

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 8% and 0%.

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, 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:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Accounting profit before tax	88,140,060,065	35,791,329,973
Adjusted increases/(decreases) in accounting profit to determine taxable profit:		
- Increases	14,326,780,290	2,762,486,777
- Decreases	(259,588,139)	(6,902,340,165)
Income subject to tax	102,207,252,216	31,651,476,585
Taxable income		
- Corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax payable	20,441,450,443	6,330,295,317

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

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

Other taxes

The Company declared and paid according to regulations.

5.18 Short-term accrued expenses payable

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Other payables - other organizations and individuals		
Project expenses	178,965,414,582	224,390,956,132
Loan interest expenses	74,787,053,928	87,046,698,431
Brokerage fees	8,939,006,368	8,939,006,368
	<u>262,691,474,878</u>	<u>320,376,660,931</u>

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties		
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	23,689,019,437	23,689,019,437
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	22,672,915,950	120,000,000
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	19,997,197,292	19,997,197,292
Viet House Investment Co., Ltd	4,633,455,185	-
Victoria Service Property Management Co., Ltd	2,241,008,000	-
Truong Gia Production Trading Co., Ltd	1,447,323,354	1,447,323,354
Hoang Quan Appraisal Co., Ltd	300,000,000	300,000,000
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	226,105,110	82,663,270,451
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	100,000,000	133,872,282,708
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	92,032,784	-
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	68,591,564	40,553,796,301
Hoang Quan Group Co., Ltd	-	175,336,848,820
Tra Vinh Real Estate JSC	-	14,900,000,000
Nam Quan Investment JSC	-	9,479,413,903
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-	2,262,910,056
Ms. Truong Nguyen Song Van	-	1,089,960,000
Indochina Land Group Co., Ltd	-	278,000,000
Victoria Real Property Management Co., Ltd	-	258,634,927
Other payables		
Hai Phat Investment JSC – Business cooperation (*)	212,256,241,875	212,256,241,875
Thu Do Investment and Trading JSC		
- Business cooperation	-	10,000,000,000
- Interest expense	9,200,000,000	9,200,000,000
Apartment maintenance fee payables	29,318,638,021	29,468,114,117
Trade union fees	1,098,041,120	1,057,204,660
Social, health, unemployment insurance	1,452,159,605	268,593,315
Repayables personal loan	26,046,052,309	22,125,120,138
Other payables	30,671,576,901	39,067,211,029
	<u>386,238,822,195</u>	<u>830,419,606,071</u>

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

(*) This is an investment cooperation with Hai Phat Investment Joint Stock Company under investment cooperation contract No.215/HDHTDT/2018/HQC-HP dated 29 May 2018, regarding the cooperation in implementing the Ham Tien, Mui Ne tourism service center project, Ham Tien Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Province now Mui Ne Ward, Lam Dong Province.

5.19.2 Other long-term liabilities

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Related parties – Borrowing (*)		
Mr. Truong Anh Tuan	220,027,414,518	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
	<u>251,707,173,936</u>	<u>250,095,705,461</u>

(*) 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.

5.20 Short-term, long-term loans**5.20.1 Short-term loans**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Amount within repayment capacity VND	Amount VND	Amount within repayment capacity VND
Short-term loans - 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 – bank				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	17,402,836,000	17,402,836,000	4,998,983,155	4,998,983,155
Short-term loans – others				
Nguyen Thi Diem	4,280,000,000	4,280,000,000	-	-
Le Thi Thuy Trang	150,000,000	150,000,000	-	-
Current portion of long-term loans	285,000,000,000	285,000,000,000	-	-
	<u>352,339,478,978</u>	<u>352,339,478,978</u>	<u>50,505,626,133</u>	<u>50,505,626,133</u>

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

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

	01/01/2025	Increased in year	Recategorize	Repayment in year	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term loans - related parties					
Hoang Quan Group Co., Ltd (1)	45,506,642,978	-	-	-	45,506,642,978
Short-term loans – bank					
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (2)	4,998,983,155	23,945,660,015	-	(11,541,807,170)	17,402,836,000
Short-term loans – others					
Nguyen Thi Diem	-	4,280,000,000	-	-	4,280,000,000
Phan Le Thuy Trang	-	150,000,000	-	-	150,000,000
Current portion of long-term loans (Note 5.20.2)	50,505,626,133	28,375,660,015	285,000,000,000	(11,541,807,170)	352,339,478,978

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.03/PLHDVMT-TD-2023 dated 31 December 2025 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 (to 31/12/2026)
 - Interest rate : 12%/year or 0.03%/day
 - Collateral : None
 - At as 31/12/2025 : 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, with debt acknowledgment contract No. 11668/24/MN/HDTD/KUNN14 dated 09 October 2025; debt acknowledgment contract No. 11668/24/MN/HDTD/KUNN15 dated 09 October 2025 and debt acknowledgment contract No. 11668/24/MN/HDTD/KUNN16 dated 30 October 2025:
- Loan amount : VND 55,000,000,000
 - 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 : 9.47%/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
 - At as 31/12/2025 : VND 17,402,836,000

11/12/2025 14:48
 VIỆT NAM
 31/12/2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

(3) Short-term loans from Ms. Nguyen Thi Diem under contract No.18.06/2025/HDMT-TT-HQC dated 18 June 2025 as follows:

Loan amount	: VND 4,280,000,000
Loan purpose	: Serving business activities
Loan term	: 12 month (to 18/06/2026)
Interest rate	: 1.00%/month
Collateral	: None
At as 31/12/2025	: VND 4,280,000,000

(4) Short-term loans from Ms. Phan Le Thuy Trang under contract No.19.06/2025/HDMT-TT-HQC dated 19 June 2025 as follows:

Loan amount	: VND 150,000,000
Loan purpose	: Serving business activities
Loan term	: 12 month (to 18/06/2026)
Interest rate	: 1.00%/month
Collateral	: None
At as 31/12/2025	: VND 150,000,000

5.20.2 Long-term loans

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within repayment capacity	Amount	Amount within repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Long-term loan from bank				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	85,976,345,357	85,976,345,357	376,817,799,357	376,817,799,357
Personal Loan				
Phan Le Thuy Trang	650,000,000	650,000,000	650,000,000	650,000,000
	86,626,345,357	86,626,345,357	377,467,799,357	377,467,799,357

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

	01/01/2025	Increased in year	Transfer to short-term loan due for repayment	Repayment in the year	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Long-term loan					
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (1)	376,817,799,357	22,820,000,000	(285,000,000,000)	(28,661,454,000)	85,976,345,357
Personal Loan					
Phan Le Thuy Trang (2)	650,000,000	-	-	-	650,000,000
	377,467,799,357	22,820,000,000	(285,000,000,000)	(28,661,454,000)	86,626,345,357

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:

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

- (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
Collateral : - 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). Land use rights at land plot No.75-341, map sheet No.154. Land use rights at land plot No.237, map sheet No.182. Land use rights at land plots No.746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, map sheet No.153. Land use rights at plot No.60, map sheet No.182; 190 in Ho Chi Minh City.
- All rights arising from Business Cooperation Contract No.01/2024/HDHTKD/HQC-BL date 05 January 2024.
As at 31/12/2025 : 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
Collateral : - All rights arising from Business Cooperation Contract No.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 31/12/2025 : 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. And/or are specifically stipulated in each debt agreement.
Loan term : 48 months (04 years)
Interest rate : 11.00%/year
Collateral : - 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, 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.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

- Commitment letter of guarantee from Mr. Truong Anh Tuan for all financial obligations this time of the credit recipient at HDBank.

As at 31/12/2025 : VND 85,976,345,357

2. Long-term loan to Ms. Phan Le Thuy Trang under loan contract No.01/2022/HDMT-HQC date 01 July 2022 and appendix No.01-01/HDVMT-TT-HQC dated 01 July 2024 as follows is detailed as follows:

Loan amount : VND 650,000,000
Loan purpose : Serving business activities
Loan term : 03 years (from 01 July 2024 to 30 June 2027)
Interest rate : 3.00%/month
Collateral : None
As at 31/12/2025 : VND 650,000,000

5.20.3 Overdue unpaid debts

The company has no outstanding overdue debts.

5.21 Bonus and welfare funds

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
At beginning balance	2,820,652,242	2,805,178,086
Increase by deduction from profits	84,241,700	15,474,156
At closing balance	2,904,893,942	2,820,652,242

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

5.22 Owners' invested 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	-	-	-	-	-	-
Distributed fund	-	-	-	-	28,080,566,622	28,080,566,622
Deducting surplus equity from undistributed profits	-	-	-	-	(15,474,156)	(15,474,156)
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	-	-	-	-	67,646,691,994	67,646,691,994
Distributed fund	-	-	-	-	(84,241,700)	(84,241,700)
Deducting surplus equity from undistributed profits	-	-	-	56,161,133	(56,161,133)	-
Devaluation of financial investments	-	-	-	140,402,833	(140,402,833)	-
As at 31/12/2025	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,778,085,861	149,549,595,144	5,460,116,679,113

5.22.2 Details of Owner's invested equity

According to the Business Registration Certificate No. 0302087938, with the 38th amendment dated 17 June 2025, issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance, the Company's charter capital is VND 5,766,000,000,000. As of 31 December 2025, the shareholders have fully contributed the charter capital.

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Details of the capital contributed by shareholders are as follows:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Share	VND	Rate	Share	VND	Rate
Truong Anh Tuan	50,000,000	500,000,000,000	8.67%	-	-	-
La My Phuong	24,972,500	249,725,000,000	4.33%	-	-	-
Dinh Quoc Bao Loc	24,750,000	247,500,000,000	4.29%	-	-	-
Phan Thi Thanh Nga	-	-	-	27,000,000	270,000,000,000	4.68%
Nguyen Thi Ngoc	-	-	-	25,000,000	250,000,000,000	4.34%
Others	476,877,500	4,768,775,000,000	82.71%	524,600,000	5,246,000,000,000	90.98%
	576,600,000	5,766,000,000,000	100.00%	576,600,000	5,766,000,000,000	100.00%

5.22.3 Shares

	31/12/2025	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.

5.22.4 Profit distribution

In year, the Company distributed 2024 profits according to Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No.01/2025/NQ-DHDCD dated 10 May 2025 as follows:

	VND
• Development investment funds	56,161,133
• Financial reserve funds	140,402,833
• Bonus and welfare fund	84,241,700
	280,805,666

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

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Gross sales of merchandise and services		
Revenue from sale of real estate	64,775,121,259	325,367,609,295
Revenue from sales of goods	22,835,500,000	-
Revenue from service providers	59,758,939,116	1,281,203,130
Less deduction		
Returned goods	(77,898,710,017)	(412,247,910,903)
Net sales	69,470,850,358	(85,599,098,478)

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

In which, revenue with related parties are as follow:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	32,738,405,767	183,992,385,762
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd	7,659,360,000	-
Nam Quan Investment JSC	3,450,100,000	-
Viet House Investment Co., Ltd	2,960,000,000	-
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	2,925,220,000	-
Victoria Service Property Management Co., Ltd	2,922,260,000	-
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	2,918,560,000	-
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	(15,081,818,182)	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd	-	(151,674,000,000)
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	-	(3,850,345,000)
Truong Nguyen Hoang Quan - Cheery 1 (Grandora)	-	(1,315,059,600)
Truong Nguyen Song Van - Cheery 1 (Grandora)	-	(5,004,772,727)
	40.492.087.585	22.148.208.435
6.2 Cost of goods sold		
	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cost of real estate sold		
- Cost of real estate business during the year	85,267,529,226	82,540,141,211
- Cost of returned goods sold	(52,215,611,338)	(258,996,726,970)
Cost of services rendered	22,758,080,000	-
	55,809,997,888	(176,456,585,759)
6.3 Financial income		
	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Profit from investment cooperation	58,745,125,931	39,938,301,369
Interest income from loans, deposits	12,697,962,012	1,136,052,754
Interest on sales on credit	1,116,233,188	1,303,181,361
Others	24,763,318	-
	72,584,084,449	42,377,535,484
6.4 Financial expenses		
	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest expenses	47,938,855,157	44,432,860,826
Payment discounts	-	16,700,000,000
Others	532,065,835	105,549,027
	48,470,920,992	61,238,409,853
6.5 Selling expenses		
	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Staff expenses	1,699,418,814	2,478,308,310
Brokerage fees and customer support for project purchases	1,825,021,598	2,740,297,115
Others	2,616,578,931	482,132,334
	6,141,019,343	5,700,737,759

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

6.6 General and administrative expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Staff expenses	13,151,371,081	7,519,889,726
Fixed asset depreciation expense	408,467,202	650,136,871
Office rental expenses	5,466,666,664	5,733,333,328
Recognition (Reversal) of provisions	(33,086,548,356)	7,997,112,024
Others	10,539,232,006	21,853,669,546
	<u>(3,520,811,403)</u>	<u>43,754,141,495</u>

6.7 Other income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Income from liquidation of fixed assets	21,543,721,934	636,363,636
Penalties for breach of contract	11,754,464,579	10,286,098,218
Income from contract compensations	33,000,000,000	-
Collect electricity usage fees from residents	3,985,692,423	3,539,795,985
Others	1,489,718,090	442,829,193
	<u>71,773,597,026</u>	<u>14,905,087,032</u>

6.8 Other expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Loss from fines for breach of administrative	15,578,470,645	151,302,781
Loss from fines for breach of contract	2,882,075,718	1,280,232,276
Others	326,798,585	223,955,660
	<u>18,787,344,948</u>	<u>1,655,490,717</u>

6.9 Earnings per share

Information on basic earnings per share is presented in the Consolidated Financial Statements.

6.10 Production cost according to factors

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Staff expenses	20,681,358,468	14,740,799,607
Depreciation expenses	408,467,202	650,136,871
Provision expenses	(33,086,548,356)	7,997,112,024
External service expenses	75,572,618,127	121,103,272,877
Other expenses	18,085,819,445	13,069,229,487
	<u>81,661,714,886</u>	<u>157,560,550,866</u>

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

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Proceeds from borrowings under normal contract	51,195,660,015	386,816,782,512
	<u>51,195,660,015</u>	<u>386,816,782,512</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

7.2 Repayments of borrowings

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash repayment of loans from borrowings under normal contract	40,203,261,170	8,000,000,000
	<u>40,203,261,170</u>	<u>8,000,000,000</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

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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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.

The table below summarizes the maturity of the financial liabilities of the Company based on expected payments on undiscounted basic contracts:

	Less than 1 year VND	Over 1 year VND	Total VND
As at 31 December 2025			
Loans and debts	352,339,478,978	86,626,345,357	438,965,824,335
Trade payables	131,434,633,229	-	131,434,633,229
Accrued expenses	262,691,474,878	-	262,691,474,878
Other payables, receivable	383,688,621,470	251,707,173,936	635,395,795,406
	1,130,154,208,555	338,333,519,293	1,468,487,727,848
As at 01 January 2025			
Loans and debts	50,505,626,133	377,467,799,357	427,973,425,490
Trade payables	172,458,132,601	-	172,458,132,601
Accrued expenses	320,376,660,931	-	320,376,660,931
Other payables, receivable	597,637,566,221	481,551,947,336	1,079,189,513,557
	1,140,977,985,886	859,019,746,693	1,999,997,732,579

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

Collateral

As at 31 December 2025

- The Company has mortgaged inventories, fixed assets to secure the loan; and (see note – 5.8, 5.9 and 5.20)

- The Company holds mortgaged assets of other parties. (see note – 5.19.2)

iv. Fair value

The table below presents the carrying amount and fair value of financial instruments as disclosed in the Company's financial statements:

	Carrying amount		Fair value	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Financial assets				
Trade receivables	1,214,988,289,333	1,462,989,061,835	1,202,484,181,767	1,462,989,061,835
Other receivables	1,735,296,880,008	2,115,641,506,911	1,744,997,737,660	2,115,641,506,911
Loans	268,224,747,411	100,698,695,152	268,224,747,411	100,698,695,152
Long-term Investment	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000
Cash and cash equivalents	25,617,853,393	24,998,648,589	25,617,853,393	24,998,648,589
	3,245,207,770,145	3,705,407,912,487	3,242,404,520,231	3,705,407,912,487
Financial liabilities				
Borrowing	438,965,824,335	427,973,425,490	438,965,824,335	427,973,425,490
Trade payables	131,434,633,229	172,458,132,601	131,434,633,229	172,458,132,601
Expenses payable	262,691,474,878	320,376,660,931	262,691,474,878	320,376,660,931
Other payables	635,395,795,406	1,079,189,513,557	635,395,795,406	1,079,189,513,557
	1,468,487,727,848	1,999,997,732,579	1,468,487,727,848	1,999,997,732,579

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

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

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

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

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 Supervisors). Individuals associated with key management members are close members in the family of key management members.

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

The 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:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Mr. Truong Anh Tuan		
Borrowing	64,661,468,475	67,705,000,000
Repayment of borrowing	(63,050,000,000)	(133,949,690,290)
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong		
Office rental	6,185,400,000	5,160,000,000
Rental house fee	(5,160,000,000)	(1,531,892,520)
Ms. Truong Nguyen Song Van		
Borrowing	-	400,000,000
Repayment of borrowing	-	(448,460,000)

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, 5.5, 5.15 and 5.19.

Income of key management members

	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
The Board of Administrator			
Mr. Truong Anh Tuan	Vice Chairwoman	137,594,776	-
Mr. Ly Quang Minh	Member	29,484,595	-
Mr. Tran Anh Tuan	Member	29,484,595	-

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

		Year 2025 VND	Year 2024 VND
The Board of Supervisors			
Ms. Yu Tran Dan Phuong	Head of the Board	33,696,680	120,000,000
Ms. Bui Thi Uyen Trang	Head of the Board	25,272,510	-
Ms. Nguyen Thi Bich Thuy	Supervisor	25,272,510	8,943,509
The Board of Executive			
Mr. Nguyen Thanh Phong	General Director	399,913,043	804,031,142
Mr. Nguyen Long Trieu	Deputy General Director	200,869,565	-
Mr Cao Van Hai	Deputy General Director	168,000,000	-
Ms. Truong Nguyen Song Van	Deputy General Director	283,932,458	-
Ms. Nguyen Hong Phuong	Chief Accountant	679,973,334	633,597,847

9.1.2 Transactions and balances with other related parties

Transactions with other related parties

In addition to the transactions disclosed in Note 6.1, transactions between the Company and related parties are as follows:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate Joint Stock Company		
Borrowings	68,591,564	-
Repayment of borrowings	40,553,796,301	-
Interest from loans receivable	-	140,613,698
Receipts from investment cooperation	32,760,000,000	-
Revenue from sale	25,000,000,000	-
Offsetting of receivables and payables	15,553,796,301	-
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate Joint Stock Company		
Repayment of borrowings	60,000,000,000	-
Borrowings	82,552,915,950	120,000,000
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd		
Recovery of borrowings	13,983,218,865	-
Borrowings	-	204,990,000
Victoria Service Property Management Co., Ltd		
Payments for construction costs	-	3,363,297
Construction costs	-	1,394,681,702
Brokerage commissions	515,288,724	818,037,406
Payments for brokerage fees	-	659,333,816
Borrowings	2,304,008,000	-
Repayment of borrowings	63,000,000	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd		
Payments for construction costs	18,718,219,797	159,764,514,044
Construction costs	16,738,961,306	60,842,730,052
Borrowings receivable	-	33,000,000
Recovery of borrowings	20,470,000,000	3,900,000,000
Payments for brokerage fees	-	1,121,165,579
Brokerage commissions	71,952,277	889,438,563
Sale of goods	12,013,503,341	-
Simon Investment Joint Stock Company		
Borrowings receivable	118,394,352	46,251,768
Recovery of borrowings	-	873,400

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Simon Land Investment Co., Ltd		
Repayment of borrowings	151,409,653,507	-
Offsetting of receivables and payables	143,305,994,010	-
Interest from loans receivable	8,103,659,497	-
Hoang Quan Law Co., Ltd		
Service costs	940,000,000	365,300,000
Payment of service fees	-	129,000,000
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan Joint Stock Company		
Payments of interest on investment cooperation	38,820,945,357	-
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd		
Borrowings receivable	-	4,000,000,000
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd		
Borrowings	-	200,000,000,000
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd		
Repayment of borrowings	1,393,929,401	-
Viet Architecture Corporation		
Borrowings receivable	-	2,063,676,635
Construction costs	473,667,000	3,845,807,500
Payments for construction costs	902,400,000	-
Golden City Investment JSC		
Capital contribution	-	600,000,000,000
CPG Real Estate Investment Management Joint Stock Company		
Borrowings receivable	2,200,000,000	437,113,532
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd		
Recovery of borrowings	14,175,000	-
Truong Gia Production Trading Co., Ltd		
Brokerage commissions	599,112,792	-
Indochina Land Group Co., Ltd		
Repayment of borrowings	-	40,000,000
Payments for construction costs	-	720,043,774
Brokerage commissions	-	356,043,751
Offsetting of receivables and payables	278,000,000	-
Hoang Quan Group Co., Ltd		
Borrowings receivable	225,119,160,053	42,436,212,760
Recovery of borrowings	15,840,000,000	37,857,094,230
Borrowings	116,597,218,749	410,165,755,273
Repayment of borrowings	263,794,151,556	60,700,281,261
Brokerage commissions	-	389,794,015
Interest from loans receivable	5,460,797,156	962,630,138
Interest from loans	-	6,065,993,893
Offsetting of receivables and payables	33,600,713,169	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation		
Borrowings receivable	-	1,635,174,482
Recovery of borrowings	2,262,910,056	-
Binh Minh Trading – Production – Service Joint Stock Company		
Recovery of capital from investment cooperation	150,000,000,000	-
Purchase of goods	1,370,754,000	-
Sale of goods	6,126,016,000	-

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

No. 15 Nguyen Luong Bang Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Nam Quan Investment Joint Stock Company		
Borrowings receivable	-	28,498,300,000
Recovery of borrowings	-	8,612,480,894
Vehicle rental	2,500,000	75,000,000
Offsetting of receivables and payables	15,723,970,403	-
Sale of goods	2,920,780,000	-
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC		
Borrowings	703,361,000	9,467,353,301
Repayment of borrowings	68,268,000	28,172,000
Construction costs	-	704,194,152
Revenue from sale of real estate properties	46,173,431,560	379,273,155,700
Collection due to termination of contract	4,670,945,700	7,303,374,011
Income from business cooperation	15,541,158,000	-
Hoang Quan Consulting – Investment JSC		
Borrowings receivable	3,000,000	30,000,000
Repayment of borrowings	48,307,724,362	-
Interest from borrowings	4,578,741,190	-
Offsetting of receivables and payables	123,997,965,970	-
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd		
Borrowings receivable	765,903,005	1,802,221,662
Recovery of borrowings	1,454,680,000	-
Sale of goods	6,318,120,000	-
Construction costs	5,695,145,346	35,535,987,007
Payments for construction costs	5,695,145,346	3,630,692,948
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC		
Borrowings receivable	1,176,895,312	-
Recovery of borrowings	1,176,895,312	-
Repayment of borrowings	-	1,992,537,090
Borrowings	-	2,006,537,090
Payments for brokerage fees	1,535,869,973	659,333,816
Brokerage commissions	1,535,869,973	818,037,406
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC		
Borrowings	2,728,647,574	-
Repayment of borrowings	13,915,173,418	-
Borrowings receivable	-	658,807,798
Business cooperation	-	364,000,000,000
Recovery of borrowings	9,800,000,000	809,481,885
Construction costs	2,311,421,633	19,993,443,934
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd		
Sale of goods	8,425,296,000	-
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd		
Recovery of borrowings	139,020,000	-
Viet House Investment Co., Ltd		
Borrowings	4,633,455,185	-
Sale of goods	8,207,364,000	-
Purchase of goods	10,195,350,000	-

Liabilities with other related parties:

Liabilities to other related parties are set out in Notes 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.15, 5.16, 5.19 and 5.20.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

9.2 Segment reporting

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

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

9.3 Events subsequent to the balance sheet date

There have been no significant events occurring after the balance sheet date to the date of this report, which would require adjustments or disclosures to be made in the financial statements.



CAO THUY TIEN
Prepared by



NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant



NGUYEN LONG TRIEU
General Director

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

