CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN ***HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION*** -------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness*** ----------
Số: 192 /2026/CV-HQC *No.: 192 /2026/CV-HQC*	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026* *Ho Chi Minh City, 30th October,, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM	***DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION HOCHIMINH STOCK EXCHANGE***

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

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

1. Tên tổ chức/ *Name of organization:* Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân */ Hoang Quan Consulting – Trading – Service – Real Estate Corporation*
- Mã chứng khoán/ Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code:* HQC
- Địa chỉ/*Address:* 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân 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 30/10/2026, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ.

On October, 30th, 2026, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Financial Statement of Quarter 3 of 2026 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 30/10/2026 tại đường dẫn http://hoangquan.com.vn/ *This information was published on the company's website on October 30th,2026, as in the link http://hoangquan.com.vn.*

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính tổng hợp Quý III năm 2026 toán/ *The Financial Statement Quarter III of 2026.*
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận/ *The explanation for the difference in profits compared to the same period.*

Đại diện tổ chức/
Organization representative

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

Trương Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
DN: O=VN, S=Hồ Chí Minh, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302087938
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 17:47:51
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

Công ty CP Tư vấn – Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân **Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation** --- Số/No.: 194/2026/CV-HQC V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ Quý 3/2025 tại BCTC tổng hợp Quý3/2026/ *Re: Explanation of the Profit Variance in Q3/2026 Compared to the Same Period in Q3/2025 in the Aggregate Financial Statements.*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** --- *TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026* *Ho Chi Minh City, 30th October, 2026*

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 Quý 3 năm 2026 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 là **1.081.993.938** đồng, lợi nhuận sau thuế Quý 3/2025 là **5.101.050.171** đồng. Như vậy, lợi nhuận Quý 3/2026 giảm **78,79 %** so với Quý 3/2025.

*According to Hoang Quan Company's Aggregate Financial Statements for the third quarter of 2026, profit after tax for Q3/2026 was VND **1,081,993,938**, compared to VND **5,101,050,171** for Q3/2025. Accordingly, profit after tax for Q3/2026 decreased by approximately **78.79 %** compared to the same period in 2025.*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 giảm so với Quý 3/2025 là do kỳ này doanh thu bán hàng giảm so với cùng kỳ năm trước .

Profit after corporate income tax for Q3/2026 decreased compared to Q3/2025 due to a decline in sales revenue compared to the same period of the previous year.

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,*	**Tổng Giám Đốc/ *General Director*** M.S.D.N: 0302087938 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **NGUYỄN LONG TRIỀU**

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
MST: 0302087938

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 3 NĂM 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ÓC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.844.070.048.547**	**2.858.769.831.295**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**23.184.386.613**	**21.777.835.586**
Tiền	111		23.184.386.613	21.777.835.586
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**305.932.325.656**	**347.583.847.749**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.1	315.633.183.308	357.284.705.401
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		**(9.700.857.652)**	**(9.700.857.652)**
Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.057.907.836.930**	**2.049.762.332.292**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.192.493.035.859	1.214.988.289.333
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	684.371.206.924	679.635.178.726
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5.1	183.846.844.061	157.942.114.147
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	5.6	(2.803.249.914)	(2.803.249.914)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.7	**437.672.887.777**	**418.463.088.250**
Hàng tồn kho	141		437.672.887.777	418.463.088.250
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạr	152		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**19.372.611.571**	**21.182.727.418**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	162		13.778.463.550	15.618.064.255
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.16	1.724.645.356	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	165	5.8	**3.869.502.665**	**3.840.017.807**

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.880.511.364.547**	**4.880.731.418.903**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**11.111.134.000**	**11.037.960.000**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu dài hạn khác	215	5.5.2	11.111.134.000	11.037.960.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
Tài sản cố định	**220**		**100.390.136**	**210.509.867**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	17.145.850	51.121.584
Nguyên giá	222		14.594.285.174	14.594.285.174
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.577.139.324)	(14.543.163.590)
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	83.244.286	159.388.283
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.385.218.714)	(1.309.074.717)
Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưở	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thà	233		-	-
Nguyên giá	234		-	-
Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	**250**	5.11	**1.391.291.852**	**1.391.291.852**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.391.291.852	1.391.291.852
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.2.2	**4.867.734.162.642**	**4.867.734.162.642**
Đầu tư vào công ty con	261		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		2.368.000.000.000	2.368.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.501.843.042.642	1.501.843.042.642
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tài sản dài hạn khác	**270**		**174.385.917**	**357.494.542**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.12	-	183.108.625
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	5.13	174.385.917	174.385.917
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**7.724.581.413.094**	**7.739.501.250.198**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.752.338.563.973**	**2.279.384.571.085**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.651.633.853.744**	**1.918.378.135.842**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	115.936.201.814	131.434.633.229
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	673.344.911.094	704.064.828.434
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.16	94.823.510.303	92.625.661.943
Phải trả người lao động	315		12.168.652.620	8.751.258.193
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	301.595.120.467	262.691.474.878
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18.1	143.174.787.428	363.565.906.245
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19.1	307.482.836.000	352.339.478.978
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.20	3.107.834.018	2.904.893.942
Quỹ bình ổn giá	324		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	325		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**100.704.710.229**	**361.006.435.243**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
Phải trả dài hạn khác	338	5.18.2	24.745.284.937	274.380.089.886
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19.2	75.959.425.292	86.626.345.357
Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.21	**5.972.242.849.121**	**5.460.116.679.113**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.266.000.000.000	5.766.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*6.266.000.000.000*	*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 mua lại của chính mình	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418		7.251.612.705	6.778.085.861
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		161.202.238.308	149.549.595.144
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*160.120.244.370*	*81.902.903.150*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*1.081.993.938*	*67.646.691.994*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**7.724.581.413.094**	**7.739.501.250.198**

CAO THUỶ TIÊN	**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**	**NGUYỄN LONG TRIỀU**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ tài chính 03 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Quý 3/2026	Qúy 3/2025	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	6.1	**19.121.698.859**	**33.591.893.644**	**61.049.989.341**	**118.518.018.407**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	18.782.940.846	13.473.266.593	33.398.660.651	67.522.842.654
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**338.758.013**	**20.118.627.051**	**27.651.328.690**	**50.995.175.753**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.3	1.442.303.041	14.208.643.629	21.515.999.177	38.204.241.850
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**(1.103.545.028)**	**5.909.983.422**	**6.135.329.513**	**12.790.933.903**
Lãi lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	**21**		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.4	16.283.764.568	14.546.436.019	47.791.334.843	36.838.745.382
Chi phí tài chính	23	6.5	8.929.132.861	7.968.028.273	17.886.057.888	36.057.954.963
Trong đó: chi phí lãi vay	24		8.898.771.458	7.950.454.819	17.787.767.776	35.556.186.947
Chi phí bán hàng	25	6.6	511.617.466	2.447.455.123	3.816.752.273	4.717.975.333
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	6.642.314.797	7.506.643.362	24.431.359.889	15.461.045.204
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(902.845.584)**	**2.534.292.683**	**7.792.494.306**	**(6.607.296.215)**
Thu nhập khác	31	6.8	2.388.661.150	3.998.840.210	10.346.944.337	46.339.244.860
Chi phí khác	32	6.9	196.377.824	46.452.679	2.839.373.411	18.451.882.488
Lợi nhuận khác	**40**		**2.192.283.326**	**3.952.387.531**	**7.507.570.926**	**27.887.362.372**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1.289.437.742**	**6.486.680.214**	**15.300.065.232**	**21.280.066.157**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		207.443.804	1.385.630.043	2.970.955.148	7.074.367.276
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**1.081.993.938**	**5.101.050.171**	**12.329.110.084**	**14.205.698.881**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61					
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62					
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

CAO THUỶ TIÊN	**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**	**NGUYỄN LONG TRIỀU**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**
		Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***15.300.065.232***	***21.280.066.157***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		110.119.731	316.883.358
-	Các khoản dự phòng	03		-	(6.782.687.814)
-	(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, tài chính	05		(37.412.847.881)	(28.668.152.791)
-	Chi phí lãi vay	06		17.787.767.776	35.556.186.947
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động***	***08***		***(4.214.895.142)***	***21.702.295.857***
-	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(33.530.064.295)	164.258.549.534
-	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(19.209.799.527)	37.443.801.014
-	(Tăng)/giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		19.591.819.249	(215.931.896.881)
-	(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		183.108.625	416.634.282
-	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Chi phí đi vay đã trả	14		(3.020.395.740)	(57.131.576.637)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		10.346.944.337	46.339.244.860
	Tiền chi khác cho hoạt kinh doanh	17		(2.839.373.411)	(18.451.882.488)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(32.692.655.904)***	***(21.354.830.459)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(42.105.293.457)	(9.343.563.574)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		38.430.172.572	26.313.192.910
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.791.334.843	-
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	***30***		***44.116.213.958***	***16.969.629.336***

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

15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	7.1	-	33.792.824.015
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(10.017.007.027)	(28.299.443.170)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(10.017.007.027)***	***5.493.380.845***
	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**		**1.406.551.027**	**1.108.179.722**
	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**		**21.777.835.586**	**24.998.648.589**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61		-	-
	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**		**23.184.386.613**	**26.106.828.311**

CAO THUỲ TIÊN	**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**	**NGUYỄN LONG TRIỀU**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**
		Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 39, ngày 16 tháng 04 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:
- 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 thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ 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 đâu;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
- 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 đâu;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở;
- Giáo dục trung học phổ thông;
- Đào tạo sơ cấp;
- Đào tạo trung cấp;
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học;
- Đào tạo thạc sỹ;
- Đào tạo tiến sỹ;

Trong kỳ, 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 lợi ích
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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
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%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi nhánh Cần Thơ	- 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	- Số 97-99 đường Phạm Thái Bường, Phường 4, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Cơ sở đào tạo Dạy nghề Hoàng Quân	- 270 Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi nhánh Quận 2	- 99 Đường Đồng Văn Cống, 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	- Thôn Tân Tiến, Xã Châu Pha, 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	- Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh Long, 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 – Trung tâm giao dịch Bất động sản 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	- 353 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 Toà nhà Võ Đình (tầng trệt), Đường TA 14, Phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	- 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 Hòa 4, Xã Xuân Thới Sơn, 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 – Sàn giao dịch bất động sản Khu công nghiệp Hoàng Quân	- 339 Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi nhánh Nha Trang	- Số 46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Bắc Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Văn Phòng Đại Diện	- Tầng 14 tòa nhà Việt Á (tòa nhà văn phòng), Duy Tân, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi nhánh Tây Ninh	- Số 90, Nguyễn Thái Học, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi Nhánh Bình Thuận	- 198 đường Nguyễn Hội, Phường Phan Thiết, Lâm Đồng
- Chi nhánh 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
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi nhánh Tiền Giang	- Tầng trệt Nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, Xã Tân Hương, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi nhánh Hà Nội	- Số 229, Phố Giáp Nhất, Phường Thanh Xuân, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi nhánh Trà Vinh	- Số 50 Đường Chu Văn An, khóm Long Bình, Phường Long Đức, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi Nhánh Đồng Nai	- 08B Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 3, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Chi nhánh Đắk Lắk	- Số 37 Trường Chinh, Phường Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

1.6 Số lượng lao động

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 80 người (tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 82 người).

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu kỳ" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

1.8 Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "HQC" theo Quyết định số 218/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 20 tháng 10 năm 2010. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 626.600.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) và theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của toàn Công ty bao gồm thông tin tài chính của cả trụ sở chính và các đơn vị trực thuộc có phân cấp hay không phân cấp cho đơn vị trực thuộc lập Báo cáo tài chính. Các giao dịch nội bộ, số dư giữa các đơn vị trực thuộc được phân cấp Báo cáo tài chính và giữa trụ sở chính với các đơn vị trực thuộc được phân cấp lập Báo cáo tài chính được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

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 (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Trường hợp có phát sinh chiết khấu hoặc phụ trội tại thời điểm mua, phần chiết khấu được phân bổ dần trong suốt kỳ hạn còn lại của khoản đầu tư theo phương pháp lãi suất thực tế, ghi tăng giá trị khoản đầu tư và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; phần phụ trội được phân bổ dần theo phương pháp tương tự, ghi giảm giá trị khoản đầu tư và ghi nhận vào chi phí tài chính.

Trường hợp khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường mà việc cập nhật lãi suất thả nổi sẽ triệt tiêu được chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế của công cụ thì chiết khấu, phụ trội được phân bổ cho giai đoạn từ ngày mua tới ngày chốt lãi suất tiếp theo (ngày mà lãi suất danh nghĩa của trái phiếu được xác định theo biến động lãi suất trên thị trường). Trường hợp khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường đồng thời chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế của công cụ mà việc cập nhật lãi suất thả nổi không triệt tiêu được thì chiết khấu, phụ trội được phân bổ trong suốt thời gian của công cụ.

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, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

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.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, 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 (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến nhà đầu tư có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, 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 con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc. 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 vào doanh thu hoạt động tài chính. 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 đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp 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 kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.4 Các khoản phải thu

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

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Sản phẩm: 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 xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thời gian phân bổ các chi phí chờ phân bổ chủ yếu của Công ty như sau:

Chi phí công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

4.7 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. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm 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

4.8 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 máy tính

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 hóa. 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 từ 03 – 10 năm.

4.9 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 đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được xem xét tính khấu hao từ thời điểm đưa vào sử dụng.

4.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của BCC đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Đối với BCC có quyền đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trực tiếp trên Báo cáo tài chính của mình phần tài sản đồng kiểm soát mà mình được hưởng, các khoản nợ phải trả phát sinh riêng và phần nợ phải trả chung phải gánh chịu; đồng thời ghi nhận phần doanh thu và chi phí được phân chia theo thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp với kỳ kế toán phát sinh.

Tài sản góp vào BCC mà không chuyển quyền sở hữu được Công ty tiếp tục ghi nhận trên sổ kế toán và theo dõi chi tiết mục đích sử dụng cho BCC, không ghi giảm tài sản. Tài sản góp vào BCC có chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung được Công ty ghi giảm khỏi sổ kế toán kể từ thời điểm chuyển giao. Phần lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc góp tài sản chỉ được ghi nhận tương ứng với phần lợi ích của các bên khác trong BCC; phần tương ứng với lợi ích của chính Công ty được hoãn lại cho đến khi tài sản được bán ra bên ngoài BCC hoặc được khấu hao. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao và đưa vào sử dụng, Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình theo giá trị được chia theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tài sản đồng kiểm soát được chia ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được đánh giá lại theo chính sách kế toán của Công ty áp dụng cho loại tài sản tương ứng. Khi BCC chấm dứt hoặc Công ty rút khỏi BCC, tài sản và nợ phải trả được chia ghi nhận theo giá trị thỏa thuận tại thời điểm thanh lý; chênh lệch so với giá trị ghi sổ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Nếu Công ty được chỉ định là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh của BCC vào sổ kế toán để làm căn cứ đối chiếu và xác định nghĩa vụ thuế, sau đó phân bổ cho các bên tham gia BCC. Trường hợp Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC căn cứ vào Bảng phân bổ doanh thu, chi phí chung do bên kế toán thông báo.

Đối với BCC không có quyền đồng kiểm soát

Trường hợp Công ty tham gia BCC nhưng không có quyền đồng kiểm soát, khoản tham gia này được ghi nhận là khoản đầu tư tài chính, phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn tùy theo kỳ hạn còn lại tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Lợi nhuận được chia từ BCC được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi Công ty có quyền nhận. Dự phòng tổn thất (nếu có) được trích lập theo quy định về dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Nếu BCC quy định Công ty được hưởng một khoản lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC, khoản được chia từ BCC được ghi nhận là doanh thu cho thuê tài sản (nếu góp vào BCC bằng tài sản phi tiền tệ) hoặc lãi cho vay vốn (nếu góp vào BCC bằng tiền).

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc được ước tính hợp lý nhưng chưa có đủ hồ sơ, chứng từ để ghi nhận chính thức, bao gồm: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận nhưng chưa có hóa đơn; các khoản trích trước chi phí sản xuất kinh doanh như lương nghỉ phép, chi phí bảo hành và các khoản trích trước khác theo quy định.
- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.12 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

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
- Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành từ các nguồn:

- Bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng được ghi tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu theo cơ chế tài chính hoặc quyết định của cấp có thẩm quyền;
- Chênh lệch giữa giá phí để thực hiện giao dịch sáp nhập với giá trị ghi sổ của tài sản thuần trên Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp bị sáp nhập khi giao dịch sáp nhập được thực hiện

giữa các bên dưới sự kiểm soát chung. Khoản chênh lệch này được kết chuyển dần vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không quá 10 năm theo phương pháp đường thẳng;
- Chênh lệch do đánh giá lại tài sản được phép ghi tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu theo quy định.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, toàn bộ số tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu mua lại của chính mình và phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, giá trị thực tế cổ phiếu mua lại được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính bằng cách ghi số âm để ghi giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu. Trường hợp mua lại với mục đích hủy bỏ ngay lập tức, giá trị được ghi giảm trực tiếp vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn. Khi tái phát hành, trị giá vốn cổ phiếu được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá vốn bình quân được ghi vào thặng dư vốn.

4.13 Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông góp vốn theo quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ của doanh nghiệp.

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, sản phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:
- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- 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 hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời 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, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

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, Công ty 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 hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng, với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

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

- 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 lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.
- 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:

- 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.

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

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 thời gian 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 nhận được thông báo về quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

4.15 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản này được theo dõi riêng và kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ để xác định doanh thu thuần trong kỳ báo cáo.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: đây là sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tài chính và được ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

4.16 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 trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

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, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng 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.

4.17 Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ

vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không 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 chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau 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 bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng: doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

4.20 Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty con, công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đến Công ty (bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty (bao gồm Ban điều hành và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các doanh nghiệp do các cá nhân thuộc các nhóm trên kiểm soát hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: vợ/chồng, con đẻ, con nuôi, con riêng và những người phụ thuộc của cá nhân đó hoặc vợ/chồng của họ.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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

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

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tân Đại Tiền Bình Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Echo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phục Sinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hùng Cường Phan Thiết	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Dịch Vụ Grow Rich	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thực phẩm Chi San	Chung thành viên chủ chốt
Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu Rồng Đông Nam Á	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu tư Green Family (tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân)	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Core Vista	Chung thành viên chủ chốt từ ngày 04/06/2026
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	Chung thành viên chủ chốt đến ngày 05/03/2026
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	Chung thành viên chủ chốt đến ngày 26/03/2026
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	Chung thành viên chủ chốt đến ngày 26/03/2026
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	Chung thành viên chủ chốt đến ngày 24/03/2026
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt đến ngày 24/03/2026
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	Chung thành viên chủ chốt đến ngày 21/04/2026
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	Chung thành viên chủ chốt đến ngày 30/05/2026
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt đến ngày 26/06/2026
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	Chung thành viên chủ chốt Đến ngày 09/09/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt Đến ngày 24/03/2026
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Quản lý điều hành	Chung thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt - VND	20.452.917.138	19.604.044.461
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND		
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Phòng giao dịch Đông Sài Gòn	687.029.053	688.393.949
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang	944.443.806	888.792.044
- Các ngân hàng khác	1.099.996.616	596.605.132
	23.184.386.613	**21.777.835.586**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Ngắn hạn						
Cho vay các bên liên quan						
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	159.994.449.147	159.994.449.147	-	209.279.160.053	209.279.160.053	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Green Family (2)						
- Gốc cho vay	75.708.971.608	75.708.971.608	-	75.708.971.608	75.708.971.608	-
- Lãi cho vay	9.082.828.991	9.082.828.991	-	4.578.741.190	4.578.741.190	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (3)	26.303.595.275	26.303.595.275	-	26.303.595.275	26.303.595.275	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (4)	16.508.706.376	16.508.706.376	-	16.508.706.376	16.508.706.376	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất Động Sản CPG (5)	3.781.835.059	3.285.917.529	(495.917.530)	3.191.835.059	2.695.917.529	(495.917.530)
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (6)	1.902.263.657	1.010.329.004	(891.934.653)	1.902.263.657	1.010.329.004	(891.934.653)
Công ty Cổ phần Xây dựng & Đô thị Tây Ninh (7)	385.757.537	385.757.537	-	385.757.537	385.757.537	-
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	7.500.000	-	7.500.000	7.500.000	-
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	3.300.000	3.300.000	-	3.300.000	3.300.000	-

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	-	-	-	14.230.624.937	7.115.312.468	(7.115.312.469)
Bên thứ ba						
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (8)	14.230.624.937	7.115.312.468	(7.115.312.469)	-	-	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.710.990.000	513.297.000	(1.197.693.000)	1.710.990.000	513.297.000	(1.197.693.000)
Công ty TNHH Bất động sản Sao Biển	1.548.000.000	1.548.000.000	-	1.019.000.000	1.019.000.000	-
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000	-	2.570.000	2.570.000	
Các khoản đầu tư khác	4.461.790.721	4.461.790.721	-	2.451.689.709	2.451.689.709	-
	315.633.183.308	**305.932.325.656**	**(9.700.857.652)**	**357.284.705.401**	**347.583.847.749**	**(9.700.857.652)**

(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%/tháng, không có tài sản đảm bảo.

(2) Cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Green Family (tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân) vay theo hợp đồng số 01/HĐMT-HQ.ĐTHQ.25 ngày 01/07/2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(3) 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, không có tài sản đảm bảo.

(4) 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, không có tài sản đảm bảo.

(5) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG vay 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, không có tài sản đảm bảo.

(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, không có tài sản đảm bảo.

(7) Cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh vay 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 vay là 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.

(8) 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, không có tài sản đảm bảo.

Tình hình biến động dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Ngắn hạn		
Số dư đầu kỳ	(9.700.857.652)	(11.526.105.192)
Hoàn nhập dự phòng	-	2.620.408.728
Số dư cuối kỳ	**(9.700.857.652)**	**(8.905.696.464)**

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con						
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						
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						
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	(*)	-
Hợp tác kinh doanh (BCC)						
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (6)	500.000.000.000	(*)	-	500.000.000.000	(*)	-
Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển Nhà Bảo Linh (7)	317.292.552.285	(*)	-	317.292.552.285	(*)	-
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông (8)	259.019.300.000	(*)	-	259.019.300.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (9)	200.000.000.000	(*)	-	200.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (10)	146.740.000.000	(*)	-	146.740.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận (11)	38.820.945.357	(*)	-	38.820.945.357	(*)	-
Quỹ Phát Triển Nhà Ở Tp. Hồ Chí Minh (12)	36.781.365.000	(*)	-	36.781.365.000	(*)	-
	4.869.843.042.642		**(2.108.880.000)**	**4.869.843.042.642**		**(2.108.880.000)**

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư này, giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Thông tin về các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3901299493 cấp lần đầu vào ngày 15 tháng 06 năm 2020, và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 7 (bảy) ngày 14 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp. Vốn điều lệ là 1.020.000.000.000 VND. Công ty góp 1.000.000.000.000 VND sở hữu 98,04% vốn góp và 98,04% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng.

(2) Công ty Cổ phần Đầu Tư- Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800715721 đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 06 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 23 tháng 04 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Cần Thơ cấp. Công ty góp 2.320.000.000.000 VND, sở hữu 39,00% vốn điều lệ và 39,00% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu Tư - Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ.

(3) Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201611366 đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 08 năm 2014 và đăng ký thay đổi lần thứ 01 vào ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hoà cấp (nay là Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hoà). Vốn điều lệ là 120.000.000.000 VND. Công ty góp 48.000.000.000 VND, sở hữu 40,00% vốn điều lệ và 40,00% quyền biểu quyết tại Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang.

(4) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102401113, đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội). Vốn điều lệ là 11.518.520.000 VND. Công ty góp 2.108.880.000 VND, sở hữu 18,31% vốn điều lệ và 18,31% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam, đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam đã ngừng hoạt động và Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị khoản đầu tư này.

(5) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam với số lượng cổ phiếu 36.000 có giá trị 1.080.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 công ty đang hoạt động kinh doanh bình thường.

(6) 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. Đến thời điểm hiện tại 2 bên đang thoả thuận bổ sung phụ lục gia hạn.

(7) Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh theo hợp đồng số 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/HD8HTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024, có thời hạn hợp tác kinh doanh là 24 tháng. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ giá trị khoản hợp tác. Bên B đảm bảo rằng giá trị phân chia cho bên A trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị góp vốn của bên A cộng với lợi nhuận tăng thêm tối thiểu 12%/năm x Số tiền hợp tác x Thời gian hợp tác. Lợi nhuận tăng thêm được thanh toán 03 tháng/01 lần theo số ngày thực tế.

(8) Đây là khoản tiền Công ty góp vốn theo hợp đồng số 26-02/TTHT ngày 26 tháng 02 năm 2015 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 Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025, hai bên làm phụ lục số 01/PLHT - HQMK.HQ thống nhất trên cơ sở vốn góp bên Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân được hưởng lợi nhuận cố định là 6%/năm trên tổng khoản đầu tư thời gian bắt đầu tính lợi nhuận từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

(9) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng số 01/2014/HĐHTĐT-HQĐD ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower tại Số 15 đường Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phong, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn là 12 năm theo phụ lục số 02/PLHĐ-HQDĐ ngày 22/09/2024, lãi suất cố định là 12%/năm, hiện tại dự án đã hoàn thiện.

(10) 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.

(11) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHT/NKL-HQC/HVNT ngày 20/10/2025 với Công ty Cổ phần 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.

(12) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 39/QPTNO-HĐHT ngày 19/08/2015 với Quỹ phát triển nhà ở Tp HCM, thời hạn 3 năm, nhằm hợp tác đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại số 35 đường Hồ Học Lãm, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh. Hình thức hợp tác là góp vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phân chia sản phẩm. Phụ lục số 05/PLHĐ-39 được ký ngày 19/08/2019 điều chỉnh thời gian thực hiện hợp đồng đến hết ngày 31/12/2021. Tại ngày 07/04/2026, Hoàng Quân đã gửi công văn số 074/2026/CV-HQC tới Qũy phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh về việc hoàn trả phần vốn góp và thống nhất phương án liên quan đến quyền sử dụng và khai thác các hạng mục chung dự án Hồ Học Lãm.

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dài hạn		
Số dư đầu kỳ	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Số dư cuối kỳ	**(2.108.880.000)**	**(2.108.880.000)**

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tư vấn -Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	278.785.066.772	-	278.931.903.060	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	199.395.365.248	-	199.395.365.248	-
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	-	95.811.480.000	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	14.352.477.539	-	14.352.477.539	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	131.186.698	-	131.186.698	-
Công ty TNHH Tư vấn -Thương mại - Dịch vụ Peace	-	-	8.425.296.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	-	1.261.623.321	
Phải thu các khách hàng khác				
Công ty TNHH Tư vấn -Thương mại - Dịch vụ Peace	8.425.296.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	67.490.000.000	-	67.490.000.000	
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	3.214.486.000	-	3.214.486.000	-
Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Bình Thuận	4.980.553.634		-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Xây Dựng - Phát Triển Nhà Bảo Linh	3.217.742.000		-	
Các khách hàng khác	316.951.599.609		347.498.312.429	-
	1.192.493.035.859	**-**	**1.214.988.289.333**	**-**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Trả trước cho các bên liên quan		
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	131.506.351.264	131.556.351.264
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	57.832.297.568	43.533.560.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	29.018.528.608	29.790.372.320
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	8.719.447.716	8.719.447.716
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.212.858.000	3.212.858.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	4.083.291.131	-
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	1.247.597.652	1.247.597.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất Động Sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	370.466.140	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Sản xuất - Dịch vụ Bình Minh	3.031.557.953	3.031.557.953
Công ty TNHH Core Vista	208.170.771	-
Trả trước cho người bán khác		
Các nhà cung cấp khác	48.350.566.652	64.295.696.273
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	395.080.244.004	393.240.103.098
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	520.827.232	62.567.847
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	108.643.442	100.383.442
Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Bình Thuận	235.676.198	
	684.371.206.924	**679.635.178.726**

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Các bên liên quan				
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria (1)	35.462.354.032	-	35.462.354.032	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông – lãi hợp tác kinh doanh (2)	11.623.934.613	-	15.541.158.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân Nha Trang	132.800.000	-	37.800.000	-
Trương Nguyễn Nguyên Đoan – tạm ứng	-	-	24.920.466	-
Các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (3)	79.977.963.351	-	80.577.963.350	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh – lãi hợp tác kinh doanh (4)	31.711.869.338	-	2.779.917.073	-
Nguyễn Thanh Hoài	312.299.538		312.299.538	
Ký cược, ký quỹ	1.500.000.000	-	1.450.000.000	-
Tạm ứng	2.450.423.164	(346.355.864)	2.221.906.059	(346.355.864)
Các khoản phải thu khác	20.675.200.025	-	19.533.795.629	-
	183.846.844.061	**(346.355.864)**	**157.942.114.147**	**(346.355.864)**

(1) Là khoản phí bảo trì, phí quản lý của các dự án toà nhà Hóc Môn, HQC Plaza, HQC Nha Trang mà Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria thu hộ - chi hộ.

(2) Là khoản tiền lãi từ hợp đồng số 26-02/TTHT ngày 26/02/2015 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 Tại ngày 01/01/2025, hai bên làm phụ lục số 01/PLHT - HQMK.HQ thống nhất trên cơ sở vốn góp bên Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân được hưởng lợi nhuận cố định là 6,00%/năm trên tổng khoản đầu tư thời gian bắt đầu tính lợi nhuận từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

(3) Là khoản tiền đền bù quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng số: 37/HĐMT/HQ.DD.23 ngày 02/01/2023 và phụ lục gia hạn số 01-37/HĐMT-HQ.DD.23 ngày 02/01/2024, thời hạn 12 tháng, Công ty đang thoả thuận phụ lục hợp đồng để gia hạn thời gian thanh toán.

(4) Là khoản lãi hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh theo hợp đồng số 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/ HDHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024, và phụ lục số 03/HĐHTKD ngày 22/01/2026.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn				
- Sở xây dựng Đồng Tháp	10.657.960.000	-	10.657.960.000	-
- Công ty Cổ phần Thủ Thiêm Group	330.000.000	-	330.000.000	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	123.174.000	-	50.000.000	-
	11.111.134.000	**-**	**11.037.960.000**	**-**

5.6 Nợ xấu

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
Các khoản tạm ứng	346.355.864	-	346.355.864	-
Các khoản trả trước người bán	2.456.894.050	-	2.456.894.050	-
	2.803.249.914	**-**	**2.803.249.914**	**-**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tại ngày đầu kỳ	(2.803.249.914)	(45.590.655.922)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	6.782.687.814
Tại ngày cuối kỳ	**(2.803.249.914)**	**(38.807.968.108)**

5.7 Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (a)	411.754.952.716	-	392.094.255.910	-
Hàng hoá bất động sản (b)	25.917.935.061	-	26.368.832.340	-
	437.672.887.777	**-**	**418.463.088.250**	**-**

Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
(a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Khu Dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	783.301.189
Khu dân cư Saigon Res - Phường Bình Đông	2.600.000.001	1.733.333.334
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
KDC P. Phú Hữu, Q.9	355.795.164	-
Chung cư Cheery 1 (Hiệp lực) - Phường Cát Lái	24.564.795.946	23.596.917.844
Khu dân cư Phú Lợi - Hai Thành	498.698.000	498.698.000
Dự án Tam Bình	265.469.283	2.078.802.617
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	17.321.169.052	16.457.491.159
Chung cư Hoàng Quân Plaza	145.313.446.918	145.313.446.918
Dự án Bình Trưng Đông	2.813.324.048	-
Dự án khu đô thị Bình Minh - Vĩnh Long	3.485.408.620	-
Dự án TTTM &CC cao tầng Hóc Môn	39.827.777.194	39.827.777.194
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	17.823.359.118
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000
Dự án HQC Tân Hương	64.457.265.138	63.823.850.850
Dự án Khu Gia Đình A	8.085.503.943	8.085.503.943
Dự án 198 ha - Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	8.195.158.604
Dự án NOXH An Xuyên-Tỉnh Cà Mau	85.000.000	85.000.000
Dự án NOXH Xuân Lãng-Tỉnh Phú Thọ	507.707.480	504.964.480
Dự án NOXH Trà Vinh	73.442.981.787	61.957.859.429
Dự Án khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An	144.921.148	144.921.148
	411.754.952.716	**392.094.255.910**
(b) Hàng hoá bất động sản		
Khu Nhà ở Phường Phú Lợi - Hai Thành	3.019.302.192	3.019.302.192
Công trình thi công khu dân cư Bình Minh	15.351.999.543	15.351.999.543
Khu dân cư Phường Long Trường, Thành phố Thủ Đức - Mêkông	7.546.633.326	7.997.530.605
	25.917.935.061	**26.368.832.340**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, 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 thoả 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 Thành phố Hồ Chí Minh là 93.498.708.000 VND).

5.8 Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền gửi bị phong tỏa	3.868.434.450	3.838.949.592
Tiền gửi bị hạn chế sử dụng	1.068.215	1.068.215
	3.869.502.665	**3.840.017.807**

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	13.065.366.958	1.528.918.216	14.594.285.174
Số dư cuối kỳ	**13.065.366.958**	**1.528.918.216**	**14.594.285.174**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	13.038.927.014	1.504.236.576	14.543.163.590
Khấu hao trong kỳ	26.439.944	7.535.796	33.975.740
Số dư cuối kỳ	**13.065.366.958**	**1.511.772.372**	**14.577.139.330**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	26.439.944	24.681.640	51.121.584
Số dư cuối kỳ	**-**	**17.145.844**	**17.145.844**
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			
Số dư đầu kỳ	12.430.807.658	1.428.440.943	13.859.248.601
Số dư cuối kỳ	**13.065.366.958**	**1.428.440.943**	**14.493.807.901**

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Xe Mercedes-Benz S500	5.589.845.455	(5.589.845.455)	-
Tài sản cố định hữu hình khác	9.004.439.719	(8.987.293.875)	17.145.844
	14.594.285.174	**(14.577.139.330)**	**17.145.844**

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

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	1.468.463.000	1.468.463.000
Số dư cuối kỳ	**1.468.463.000**	**1.468.463.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	1.309.074.717	1.309.074.717
Khấu hao trong kỳ	76.143.997	76.143.997
Số dư cuối kỳ	**1.385.218.714**	**1.385.218.714**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	159.388.283	159.388.283
Số dư cuối kỳ	**83.244.286**	**83.244.286**

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đầu kỳ	Kết chuyển vào chi phí	Cuối kỳ
	VND	VND	VND
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
	1.391.291.852	**-**	**1.391.291.852**

5.12 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	108.063.694
Chi phí thi công	-	75.044.931
	-	**183.108.625**

5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số đầu kỳ	174.385.917	226.303.545
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	(51.917.628)
Số cuối kỳ	**174.385.917**	**174.385.917**

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	13.283.706.022	11.318.946.604
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	1.987.986.000	1.987.986.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	60.458.245	60.458.245
Ông Trương Anh Tuấn	-	17.594.954.469
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	251.520.202	1.401.191.406
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	221.900.570	221.900.570
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	-	28.856.350
Công ty CP Xây Dựng Và Phát Triển Đô Thị Tây Ninh	14.298.737.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	28.856.350	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	839.013.607	708.417.857
Các nhà cung cấp khác	38.885.865.933	52.033.763.843
	115.936.201.814	**131.434.633.229**

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Trả trước cho các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn -Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	2.737.630	2.737.630
Trả trước cho người bán khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	201.620.003	201.620.003
Ông Vũ Trọng Đắc	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 nhà cung cấp khác	347.663.296.640	378.383.213.980
	673.344.911.094	**704.064.828.434**

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

	Đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Cuối kỳ	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	71.359.154.953	-	8.717.108.183	(10.094.005.641)	69.982.257.495	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.097.504.235	-	2.970.955.148	-	24.068.459.383	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(1.724.645.356)	-	-	-	(1.724.645.356)
Thuế thu nhập cá nhân	163.144.600	-	347.378.971	(371.712.941)	138.810.630	-
Các loại thuế khác	5.858.155	-	758.033.037	(129.908.397)	633.982.795	-
	92.625.661.943	**(1.724.645.356)**	**12.793.475.339**	**(10.595.626.979)**	**94.823.510.303**	**(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 kỳ được ước tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.289.437.742	6.486.680.214
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	133.393.297	441.470.000
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	**1.422.831.039**	**6.928.150.214**
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế suất 10%	771.224.038	-
Thu nhập chịu thuế suất 20%	651.607.001	6.928.150.214
Thuế suất:		
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**207.443.804**	**1.385.630.043**

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 1,00% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư TT20/2026/TTBTC ngày 12 tháng 03 năm 2026 thay thế 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.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	206.605.145.779	178.965.414.582
Chi phí lãi vay	86.050.968.320	74.787.053.928
Chi phí môi giới	8.939.006.368	8.939.006.368
	301.595.120.467	**262.691.474.878**

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt (1)	4.633.455.185	4.633.455.185
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	2.869.956.946	-
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông (2)	8.417.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân (3)	995.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	92.032.784	92.032.784
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	68.591.564	68.591.564
Ông Nguyễn Long Triều	10.000.000	10.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Thương mại - Sản xuất - Dịch vụ Bình Minh (4)	23.689.019.437	23.689.019.437
Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Trương Gia	-	1.447.323.354
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	-	19.997.197.292
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service (5)	2.399.308.000	2.241.008.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	561.052.839	226.105.110
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Trương Gia (6)	1.447.323.354	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC (7)	997.197.292	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - hợp tác kinh doanh	256.241.875	212.256.241.875
Phí bảo trì chung cư phải trả (8)	29.801.411.315	29.318.638.021
Kinh phí công đoàn	1.119.754.120	1.098.041.120
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.795.921.357	1.452.159.605
Phải trả tiền mượn cá nhân (9)	35.988.288.728	26.036.052.309
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	26.733.232.632	40.600.040.589
	143.174.787.428	**363.565.906.245**

(1) Khoản tiền mượn Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt theo hợp đồng số 01/HDMT-HQ.NV.25 ngày 30 tháng 10 năm 2025 với hạn mức là 5.000.000.000 VND, thời hạn đến ngày 31/10/2026, lãi suất 0%/năm.

(2) Là khoản tiền mượn Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân MêKông theo hợp đồng số 01/HDMT-HQ.MK.25 ngày 31 tháng 12 năm 2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.

(3) Là khoản tiền mượn Công ty Cổ phần đầu tư Nam Quân theo hợp đồng số 01/HĐMT-HQ.NQ.25 ngày 01 tháng 08 năm 2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.

(4) Khoản tiền mượn Công ty Cổ phần Thương mại - Sản xuất - Dịch vụ Bình Minh theo hợp đồng số 03-21-DVBM/HĐMT.23 ngày 02 tháng 01 năm 2023, phụ lục số 01-21-DVBM/HĐMT.23 ngày 02 tháng 01 năm 2024, phụ lục số 02-21-DVBM/HĐMT.23 ngày 02 tháng 01 năm 2025, phụ lục số 03-21-DVBM/HĐMT.23 ngày 02 tháng 01 năm 2026.

(5) Là khoản tiền mượn Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service theo hợp đồng số 01/HĐMT-HQ.VICSER.25 ngày 01 tháng 08 năm 2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.

(6) Là khoản tiền mượn Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Trương Gia theo phụ lục hợp đồng số 03-22-TG/HĐMT.23 ngày 02 tháng 01 năm 2026, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.

(7) Là khoản tiền mượn Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC theo hợp đồng số 02-0203/HĐMT-HQ.VDC.24 ngày 02 tháng 03 năm 2026, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.

(8) Là khoản tiền phí bảo trì mà công ty đang thu hộ cho chủ đầu tư.

(9) Là các khoản tiền mượn của các cá nhân trong Công ty có thời hạn 12 tháng, không lãi suất.

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận (1)	22.672.915.950	22.672.915.950
Ông Trương Anh Tuấn – tiền mượn (2)	1.622.368.987	220.027.414.518
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – tiền mượn (2)	450.000.000	31.634.759.418
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	-	45.000.000
	24.745.284.937	**274.380.089.886**

(1) Là khoản tiền mượn Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận mượn theo hợp đồng số 01-2025/HĐMT/HQBT-HQC ngày 27 tháng 03 năm 2025, thời hạn 36 tháng, lãi suất 0%/năm.

(2) 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 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.19.1 Vay ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Vay bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	45.506.642.978
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức khác		
Vay ngắn hạn	21.832.836.000	21.832.836.000
Vay dài hạn đến hạn trả *(xem thuyết minh số 5.19.2)*	285.650.000.000	285.000.000.000
	307.482.836.000	**352.339.478.978**

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

	Đầu kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền đã trả trong kỳ	Cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	45.506.642.978	-	(45.506.642.978)	-
Vay ngân hàng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Tp.Hồ Chí Minh (2)	17.402.836.000	-	-	17.402.836.000
Vay các đối tượng khác				
Bà Nguyễn Thị Điểm (3)	4.280.000.000	-	-	4.280.000.000
Bà Phan Lê Thùy Trang (4)	150.000.000	-	-	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(xem thuyết minh 5.19.2)*	285.000.000.000	650.000.000	-	285.650.000.000
	352.339.478.978	**650.000.000**	**(45.506.642.978)**	**307.482.836.000**

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 số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ngày 29/5/2018
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 cuối kỳ : 0 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; và khế ước số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN15 ngày 09/10/2025 và 116681/NN/HDTD/KUNN16 ngày 30/10/2025.

Số tiền vay : 55.000.000.000 VND
Mục đích vay : Bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản
Thời hạn vay : 03 tháng hoặc theo từng khế ước nhận nợ
Lãi suất : 9,47%/năm
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. Tài sản cầm cố (TSCC) là chứng khoán và/hoặc chứng khoán hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Bên cầm cố như sau:
- Số lượng: 25.000.000
- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
- Loại chứng khoán: Cổ phần phổ thông
Toàn bộ các khoản lợi, lợi tức, cổ tức (bằng tiền, bằng cổ phần/hoặc bằng tài sản khác), lãi phát sinh (nếu có), phần giá trị tài sản tăng thêm, quyền ưu tiên mua cổ phần mới chào bán phát sinh từ số chứng khoán nói trên và cổ phần mua phát sinh từ quyền ưu tiên mua cổ phần mới chào bán cũng thuộc tài sản cầm cố.
Tại ngày cuối kỳ : 17.402.836.000 VND

(3) Vay ngắn hạn bà Nguyễn Thị Điểm 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
Lãi suất : 1,00%/tháng
Tài sản đảm bảo : Không có
Tại ngày cuối kỳ : 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
Lãi suất : 1,00%/tháng
Tài sản đảm bảo : Không có
Tại ngày cuối kỳ : 150.000.000 VND

5.19.2 Vay dài hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Vay dài hạn phải trả các tổ chức khác		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển TP.Hồ Chí Minh	75.959.425.292	85.976.345.357
Vay cá nhân		
Bà Phan Lê Thùy Trang	-	650.000.000
	75.959.425.292	**86.626.345.357**

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

	Đầu kỳ	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn đến hạn trả	Cuối kỳ
	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	85.976.345.357	(10.016.920.065)	75.959.425.292
Vay cá nhân			
Phan Lê Thùy Trang (2)	650.000.000	(650.000.000)	-
	86.626.345.357	**(10.666.920.065)**	**75.959.425.292**

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: 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 cuối kỳ: 129.983.253.216 VND

b. Hợp đồng: 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/HĐHTKDHĐHTKD/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 cuối kỳ 155.000.000.000 VND

c. Hợp đồng: 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: 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 cuối kỳ: 75.959.425.292 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 cuối kỳ	:	650.000.000 VND

5.20 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Đầu kỳ	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Cuối kỳ
	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.904.893.942	202.940.076	3.107.834.018
	2.904.893.942	**202.940.076**	**3.107.834.018**

5.21 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	82.183.708.816	5.392.554.228.819
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	9.104.648.710	9.104.648.710
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	56.161.133	(56.161.133)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	140.402.833	(140.402.833)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(84.241.700)	(84.241.700)
Tại ngày 30/06/2025	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.778.085.861**	**91.007.551.860**	**5.401.574.635.829**
Tại ngày 01/07/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.778.085.861	91.007.551.860	5.401.574.635.829
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	58.542.043.284	58.542.043.284
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**
Tại ngày 01/01/2026	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
Tăng vốn trong kỳ (*)	500.000.000.000	-	-	-	-	500.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	11.247.116.146	11.247.116.146
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	338.233.460	(338.233.460)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	135.293.384	(135.293.384)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(202.940.076)	(202.940.076)
Tại ngày 30/06/2026	**6.266.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**7.251.612.705**	**160.120.244.370**	**5.971.160.855.183**
Tại ngày 01/07/2026	6.266.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	7.251.612.705	160.120.244.370	5.971.160.855.183
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	1.081.993.938	1.081.993.938
Tại ngày 30/09/2026	**6.266.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**7.251.612.705**	**161.202.238.308**	**5.972.242.849.121**

5.21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết vốn góp của các cổ đông như sau:

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Cổ phiếu	**Số tiền**	**Tỷ lệ**	**Cổ phiếu**	**Số tiền**	**Tỷ lệ**
		VND	%		VND	%
Ông Trương Anh Tuấn	73.600.000	736.000.000.000	11,75%	50.000.000	500.000.000.000	8,67%
Bà La Mỹ Phượng	26.777.500	267.775.000.000	4,27%	24.972.500	249.725.000.000	4,33%
Các cổ đông khác	526.222.500	5.262.225.000.000	83,98%	501.627.500	5.016.275.000.000	87,00%
	626.600.000	**6.266.000.000.000**	**100,00%**	**576.600.000**	**5.766.000.000.000**	**100,00%**

(*) Trong kỳ, Công ty tăng vốn do phát hành thêm cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ với giá trị 500.000.000.000 VND tương ứng 50.000.000 Cổ phiếu. Ngày giao dịch chính thức của 50.000.000 cổ phiếu này là ngày 03 tháng 04 năm 2026 theo công văn số 2592/UBCB-QLCB của Ủy ban Chứng khoán nhà nước. Công ty đã thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 16 tháng 04 năm 2026 theo số vốn điều lệ mới là 6.266.000.000.000 VND.

5.21.3 Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	626.600.000	576.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	626.600.000	576.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	*626.600.000*	*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	626.599.274	576.599.274
- Cổ phiếu phổ thông	626.599.274	*576.599.274*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.21.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 05 năm 2026 chi tiết như sau:

	VND
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	202.940.076
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	135.293.384
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	338.233.460
	676.466.920

5.22 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		Thời gian cầm cố, thế chấp	Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND		
Hàng tồn kho (xem thuyết minh 5.7)	209.655.473.105	209.137.297.768	Từ ngày ký Hợp đồng thế chấp đến khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm và hoàn tất thủ tục giải chấp	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Tp.Hồ Chí Minh
	209.655.473.105	**209.137.297.768**		

5.23 Giá trị các tài sản đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật

Công ty không có tài sản đang nắm giữ của các bên khác bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả mà Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	17.342.492.791	30.591.515.462
Doanh thu bán thép		2.918.560.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.779.206.068	81.818.182
	19.121.698.859	**33.591.893.644**

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hàng bán bị trả lại	(18.782.940.846)	(13.473.266.593)
	(18.782.940.846)	**(13.473.266.593)**

6.3 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(113.252.515)	11.293.043.629
Giá bốn bán thép		2.915.600.000
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.555.555.556	-
	1.442.303.041	**14.208.643.629**

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi hợp tác kinh doanh	15.804.173.589	-
Lãi bán hàng trả chậm	113.917.750	215.687.347
Lãi tiền gửi	*2.723.403*	14.330.748.672
Doanh thu tài chính khác	362.949.826	-
	16.283.764.568	**14.546.436.019**

6.5 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	8.898.771.458	7.950.454.819
Chi phí tài chính khác	30.361.403	17.573.454
	8.929.132.861	**7.968.028.273**

6.6 Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	420.178.265	341.907.122
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	25.110.954	186.377.073
Chi phí bán hàng khác	66.328.247	1.919.170.928
	511.617.466	**2.447.455.123**

6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.192.887.424	4.745.931.624
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.115.756	105.627.786
Chi phí thuê văn phòng	1.433.333.332	1.170.000.000
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	994.978.285	1.485.083.952
	6.642.314.797	**7.506.643.362**

6.8 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	355.153.708	-
Thu từ bồi thường hợp đồng	615.510.123	-
Thu nhập từ thu hộ tiền điện, rác cư dân	1.384.923.288	-
Các khoản thu nhập khác	33.074.031	3.998.840.210
	2.388.661.150	**3.998.840.210**

6.9 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính	-	-
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	196.377.824	-
Chi phí khác	-	46.452.679
	196.377.824	**46.452.679**

6.10 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 giữa niên độ.

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	33.792.824.015
	-	**33.792.824.015**

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	10.017.007.027	28.299.443.170
	10.017.007.027	**28.299.443.170**

8 CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 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.

8.1.1 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.

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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	-	17.342.064.580
Trả tiền mượn	-	19.850.000.000
Hoán đổi công nợ thành cổ phiếu	-	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Thuê văn phòng	1.290.000.000	1.290.000.000
Trả tiền thuê văn phòng	-	145.000.000
Hoán đổi công nợ thành cổ phiếu	-	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân		
Hàng bán trả lại	-	-

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, 5.14 và 5.18.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đối tượng	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	-	-
Ông Lý Quang Minh	Thành viên	-	-
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	-	-
Ban Kiểm soát			
Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng ban	-	-
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	-	-
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	-	-
Ông Hồ Phương Đông	Thành viên	66.085.745	-
Ban Quản lý điều hành			
Ông Nguyễn Long Triều	Tổng Giám đốc	90.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	-	-
Ông Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	82.250.000	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	147.612.678	-
Bà Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	188.225.399	180.227.199

8.1.2 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	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Mượn tiền	6.603.000.000	350.000.000
Trả mượn tiền	-	105.999.000
Thu tiền chấm dứt hợp đồng	918.680.000	385.921.856
Thu tiền phí môi giới	-	61.318.144
Doanh thu bán bất động sản	-	8.470.622.360
Lãi hợp tác kinh doanh	3.917.223.386	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Mượn tiền	-	3.074.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	2.322.100.000	-
Thu lại tiền cho mượn	15.533.236.470	-
Cấn trừ Công nợ mượn tiền	45.506.642.978	
Chi trả tiền hoa hồng	41.351.473	
Lãi vay	-	1.376.420.105
Mượn tiền	-	20.654.900.000
Trả tiền mượn	-	9.461.000.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Thu hoàn ứng tiền chi phí tư vấn	-	300.000.000
Công ty TNHH Core Vista		
Chi trả hoa hồng môi giới	208.170.771	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Trả tiền thi công	-	182.000.000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu tư Green Family		
Lãi cho vay	2.289.937.114	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Thanh toán chi phí thi công	-	1.312.880.357
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land		
Mượn tiền	50.766.182	-
Chi trả tiền hoa hồng	-	131.077.869

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, 5.14, 5.15, 5.18 và 5.19.

8.2 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 ở Việt Nam.

8.3 Số liệu so sánh

8.3.1 Áp dụng chế độ kế toán mới

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là kỳ đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.
Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

8.3.2 Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới, thay đổi trong chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh VND	Các điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	25.617.853.393	(3.840.017.807)	21.777.835.586	(i)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	-	357.284.705.401	357.284.705.401	(ii)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(9.700.857.652)	(9.700.857.652)	(iii)
Phải thu ngắn hạn khác	135	832.519.371.833	(674.577.257.686)	157.942.114.147	(ii), (iv)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(12.504.107.566)	9.700.857.652	(2.803.249.914)	(iii)
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	3.840.017.807	3.840.017.807	(i)
Phải thu dài hạn khác	215	1.192.399.570.357	(1.181.361.610.357)	11.037.960.000	(iv)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	3.188.880.000	1.498.654.162.642	1.501.843.042.642	(ii) (iv)
Phải trả ngắn hạn khác	319	386.238.822.195	(22.672.915.950)	363.565.906.245	(v)
Phải trả dài hạn khác	338	251.707.173.936	22.672.915.950	274.380.089.886	(v)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(107.466.160.991)	10.316.798	(107.455.844.193)	(vi)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.670.809.949	(10.316.798)	21.660.493.151	(vi)
Thuyết minh báo cáo tài chính					
Chi phí theo yếu tố		52.881.180.571	(18.660.660.298)	34.220.520.273	(vii)

(i) Trình bày số dư khoản Tiền và các khoản tương đương tiền của các khoản tiền gửi bị phong toả với số tiền là 3.840.017.807 VND sang khoản mục tài sản ngắn hạn khác.

(ii) Trình bày lại khoản mục đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với số tiền là 357.284.705.401 VND.

(iii) Trình bày số dư dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi sang khoản mục Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn với số tiền là 9.700.857.652 VND.

(iv) Trình bày khoản Phải thu dài hạn khác sang khoản mục:
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn số tiền là 357.284.705.401 VND.
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với số tiền là 317.292.552.285 VND.

(v) Phân loại lại khoản phải trả ngắn hạn khác theo thời gian của hợp đồng ký kết tại ngày cuối kỳ kế toán.

(vi) Loại trừ khoản thu lãi tiền gửi không kỳ hạn với số tiền là 10.316.798 VND ra khỏi chỉ tiêu Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

(vii) Trình bày lại khoản chi phí hoạt động kinh doanh theo yếu tố.

8.4 Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính dưới đây được Ban Tổng Giám đốc xác định là có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính trong kỳ tài chính tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Công ty ước tính khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ phải thu theo tuổi nợ và tình hình tài chính của từng khách hàng. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc dự báo khả năng thanh toán của khách hàng trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế biến động.

Tại ngày 39 tháng 06 năm 2026, tổng số dư nợ phải thu là 3.558.816.322.585 VND, trong đó Công ty đã trích lập dự phòng 14.612.987.566 VND.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng tổn thất thực tế vượt quá mức dự phòng đã trích lập là thấp dựa trên lịch sử thanh toán của khách hàng và các thông tin hiện có về tình hình tài chính của từng đối tượng nợ.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro nợ khó đòi:
- Tăng cường theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ định kỳ.
- Yêu cầu tài sản đảm bảo hoặc bảo lãnh đối với các khoản nợ có giá trị lớn.
- Rà soát hạn mức tín dụng cho từng khách hàng hàng quý.
- Khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý đối với các khoản nợ quá hạn.

Ước tính thời gian sử dụng hữu ích và giá trị thu hồi của tài sản cố định

Công ty ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định dựa trên đánh giá kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc thay đổi công nghệ, cường độ sử dụng và điều kiện bảo dưỡng thực tế khác với giả định ban đầu, dẫn đến thời gian sử dụng thực tế có thể ngắn hơn hoặc dài hơn ước tính.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tổng nguyên giá tài sản cố định là 16.062.748.174 VND, giá trị còn lại 119.448.815 VND.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thời gian sử dụng hữu ích thực tế khác biệt đáng kể so với ước tính là thấp đối với phần lớn tài sản.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:
- Rà soát và điều chỉnh thời gian sử dụng hữu ích định kỳ hàng năm.
- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng quy trình kỹ thuật.
- Đánh giá dấu hiệu tổn thất tài sản tại mỗi ngày báo cáo theo quy định.
- Lập kế hoạch đầu tư thay thế tài sản kịp thời để tránh gián đoạn sản xuất kinh doanh.

Ước tính tiến độ hoàn thành dự án

Công ty ghi nhận doanh thu từ hoạt động bán bất động sản tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng, do đó doanh thu và lợi nhuận phụ thuộc trực tiếp vào tiến độ hoàn thành và bàn giao thực tế của từng dự án. Sự không chắc chắn phát sinh từ khả năng chậm trễ do vướng mắc pháp lý trong quá trình xin cấp phép, thời tiết và điều kiện thi công, năng lực của nhà thầu và tiến độ giải phóng mặt bằng.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 05 dự án đang trong giai đoạn xây dựng với tiến độ hoàn thành và kế hoạch bàn giao như sau:

	Tổng số căn/nền	Đã bàn giao	Dự kiến bàn giao	Doanh thu chờ ghi nhận VND
Dự án HQC Nha Trang tại Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang	1010	961	Quý 2/2027	68.713.963.797
Dự án Bình Trưng Đông tại Đường 63, Phường Bình Trưng, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	305	241	Quý 2/2028	59.087.696.122
Dự án Hóc Môn tại số 2 Nguyễn Thị Sóc, Xã Xuân Thới Sơn, TP.Hồ Chí Minh	671	551	Quý 3/2028	51.776.110.352
Dự án Tân Hương – Đồng Tháp	635	-	Quý 3/2028	617.436.787.724
Dự án Trà Vinh tại Trà Vinh	1.251	567	Quý 4/2028	322.575.165.377
	3.872	**2.320**		**1.119.589.723.372**

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng chậm tiến độ bàn giao so với kế hoạch là có thể xảy ra đối với Dự án Tân Hương – Đồng Tháp do đang chờ cấp phép nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, và thấp đối với các dự án còn lại do đã hoàn thành các thủ tục pháp lý cần thiết. Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để đảm bảo tiến độ bàn giao:

- Phân công cán bộ chuyên trách theo dõi và xử lý thủ tục pháp lý cho từng dự án.
- Tăng cường phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đẩy nhanh tiến độ phê duyệt.
- Lập kế hoạch dự phòng bao gồm phương án thi công tăng ca, tăng nhân lực để bù tiến độ.
- Thường xuyên cập nhật thông tin tiến độ cho khách hàng và xử lý kịp thời các vướng mắc phát sinh.
- Đàm phán với khách hàng về điều chỉnh thời hạn bàn giao trong trường hợp chậm trễ khách quan theo điều khoản hợp đồng.

8.5 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày Báo cáo tài chính riêng được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

CAO THỦY TIÊN	**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**	**NGUYỄN LONG TRIỀU**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026