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: 3092 /2026/CV-HQC *No.: 3092/2026/CV-HQC*	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 04 năm 2026* *Ho Chi Minh City, 30th April, 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 30/04/2026, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026.

On April 30th, 2026, Hoang Quan Consulting - Trading - Service Real Estate Corporation announced the Audited Consolidated Financial Statement Quarter 1 of 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/04/2026 tại đường dẫn http://hoangquan.com.vn/ *This information was published on the company's website on April 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 hợp nhất Quý 1 năm 2026/ *The Consolidated Financial Statement of Quarter 1 of 2026.*

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

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

Nguyễn Thị Trang

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, 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: 2026-04-30 14:01:20
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

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 HỢP NHẤT

QUÝ 1 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 ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.459.716.312.186**	**5.423.397.783.677**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**28.032.714.492**	**35.673.109.903**
Tiền	111		28.032.714.492	35.673.109.903
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**678.945.062.738**	**679.998.516.496**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	678.945.062.738	679.998.516.496
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.201.243.960.650**	**3.190.350.553.659**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.208.303.167.907	1.215.069.835.226
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.831.289.415.214	1.815.538.557.553
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây c	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5.1	174.261.485.095	172.352.268.446
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(12.610.107.566)	(12.610.107.566)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137	5.7	-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.8	**1.505.856.865.357**	**1.471.223.802.739**
Hàng tồn kho	141		1.505.856.865.357	1.471.223.802.739
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 l	152		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**45.637.708.949**	**46.151.800.880**
Chi phí trả trước ngắn hạn	161		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	162		43.913.063.593	44.427.155.524
Thuế và các khoản 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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.549.708.725.288**	**3.549.560.593.961**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**11.089.854.000**	**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	11.089.854.000	11.037.960.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	16		-	-
Tài sản cố định	**220**		**149.108.994**	**210.509.867**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	22.169.710	51.121.584
Nguyên giá	222		14.594.285.174	14.594.285.174
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.572.115.464)	(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	126.939.284	159.388.283
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.341.523.716)	(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 trưởng thành	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	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 l	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**		**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	5.11	1.391.291.852	1.391.291.852
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.12	**3.536.111.304.176**	**3.535.820.837.700**
Đầu tư vào công ty con	261		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.347.669.693.819	2.347.379.227.343
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.184.550.490.357	1.184.550.490.357
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		6.000.000.000	6.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	**270**		**967.166.266**	**1.099.994.542**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí trả trước dài hạn	271	5.13	792.780.349	925.608.625
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		174.385.917	174.385.917
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
Lợi thế thương mại	275		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**9.009.425.037.474**	**8.972.958.377.638**

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.540.213.180.266**	**3.509.145.771.734**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2.897.362.888.424**	**2.496.564.247.243**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	114.660.122.822	133.230.774.967
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	836.765.701.349	720.769.844.075
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.16	93.120.491.611	92.780.018.632
Phải trả người lao động	315		14.059.213.248	11.427.932.905
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	427.905.494.177	422.387.514.095
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây d	318		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18.1	659.107.579.259	392.235.588.602
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19.1	748.839.392.016	720.827.680.025
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		2.904.893.942	2.904.893.942
Quỹ bình ổn giá	324		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**642.850.291.842**	**1.012.581.524.491**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạ	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		248.919.207.682	249.941.904.813
Phải trả dài hạn khác	338	5.18.2	2.117.368.987	251.707.173.936
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19.2	391.813.715.173	510.932.445.742
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 công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.469.211.857.208**	**5.463.812.605.904**
Vốn chủ sở hữu	**410**	5.20	**5.469.211.857.208**	**5.463.812.605.904**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		5.766.000.000.000	5.766.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*5.766.000.000.000*	*5.766.000.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462.203.741.892)	(462.203.741.892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.778.085.861	6.778.085.861
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		138.558.691.116	133.160.880.769
LNST chưa phân phối năm trước	421a		*133.160.880.769*	*62.923.979.793*
LNST chưa phân phối năm nay	421b		*5.397.810.347*	*70.236.900.976*
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.086.082.123	20.084.641.166
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**9.009.425.037.474**	**8.972.958.377.638**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính Quí 1 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2026		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Quý 1/2026	Quý 1/2025	Quý 1/2026	Quý 1/2025
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**15.042.355.605**	72.847.374.989	**15.042.355.605**	72.847.374.989
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		9.822.217.467	23.917.246.554	9.822.217.467	23.917.246.554
Doanh thu thuần	**10**	6.1	**5.220.138.138**	**48.930.128.435**	**5.220.138.138**	**48.930.128.435**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	1.746.058.986	25.968.760.507	1.746.058.986	25.968.760.507
Lợi nhuận gộp	**20**		**3.474.079.152**	**22.961.367.928**	**3.474.079.152**	**22.961.367.928**
Lãi lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu	**21**		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	15.809.437.266	22.091.203.031	15.809.437.266	22.091.203.031
Chi phí tài chính	23	6.4	4.923.303.338	18.372.894.433	4.923.303.338	18.372.894.433
Trong đó: chi phí lãi vay	24		*4.871.459.804*	*18.372.894.433*	*4.871.459.804*	*18.372.894.433*
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	25		290.466.476	*132.898.819*	290.466.476	*132.898.819*
Chi phí bán hàng	26	6.5	2.159.026.960	677.596.221	2.159.026.960	677.596.221
Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	6.6	8.229.381.302	21.010.316.153	8.229.381.302	21.010.316.153
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**4.262.271.294**	**5.124.662.971**	**4.262.271.294**	**5.124.662.971**
Thu nhập khác	31	6.7	4.634.664.724	3.744.090.138	4.634.664.724	3.744.090.138
Chi phí khác	32	6.8	2.147.478.507	2.450.900.002	2.147.478.507	2.450.900.002
Lợi nhuận khác	**40**		**2.487.186.217**	**1.293.190.136**	**2.487.186.217**	**1.293.190.136**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**6.749.457.511**	6.417.853.107	**6.749.457.511**	6.417.853.107
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.350.206.207	1.256.990.858	1.350.206.207	1.256.990.858
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**5.399.251.304**	5.160.862.249	**5.399.251.304**	5.160.862.249
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		5.397.810.347	5.156.449.574	5.397.810.347	5.156.449.574
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.440.957	4.412.675	1.440.957	4.412.675
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	**9**	**9**	**9**	**9**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

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

NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Số 262-264, Trần Hưng Đạo, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

Cho kỳ tài chính Quí 1 năm 2026

	Mã số	Quí 1 năm 2026 VND	Quý 1 năm 2025 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**6.749.457.511**	**6.417.853.107**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	61.400.873	105.627.786
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03	-	(300.522.697)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(15.888.936.074)	(132.898.819)
Chi phí lãi vay	06	4.871.459.804	18.372.894.433
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	**(4.206.617.886)**	**24.462.953.810**
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(10.512.316.701)	187.266.001.444
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(34.633.062.618)	(29.775.409.597)
(Tăng)/giảm các khoản phải trả	11	128.277.358.260	(166.138.845.871)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	132.828.276	(491.121.906)
Tiền lãi vay đã trả	13	(12.324.597.161)	(30.113.253.674)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(1.384.974.621)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	
Tiền chi khác từ hoạt kinh doanh			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		**66.733.592.170**	**(16.174.650.415)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(26.334.668.542)	(7.415.991.340)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của ĐV khác	24	27.388.122.300	21.464.520.693
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.679.577.239	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**16.733.030.997**	**14.048.529.353**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.456.380.687	23.347.824.015
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(92.563.399.265)	(31.851.888.720)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(91.107.018.578)**	**(8.504.064.705)**

LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**(7.640.395.411)**	**(10.630.185.767)**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**	**35.673.109.903**	**42.062.167.302**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**	**28.032.714.492**	**31.431.981.535**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

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

NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn góp của Công ty mẹ tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 5.766.000.000.000 VND.

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 như sau:

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	Số 90 Nguyễn Thái Học, Khu phố 4, Phường 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 phần 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%	40%	40%
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%	39%	39%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Quận 2 - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 (số cũ 218 bis) Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 Ấp 3, Xã Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C15 - 16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, Đường Trường Chinh, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – 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
Chi nhánh Tiền Giang - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Tầng trệt Nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, Xã Tân Hương, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Chi nhánh Đắk Lắk - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 37 Trường Chinh, Phường Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
Chi nhánh Đắk Lắk - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 90, Nguyễn Thái Học, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 229, Phố Giáp Nhất, Phường Thanh Xuân, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	T6 Toà nhà Võ Đình (tầng trệt), Đường TA 14, Phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	55C2 Đường Cây keo, Khu phố 1, Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	15E, Ấp Mỹ Hoà 4, Xã Xuân Thới Đông, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	08B Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 3, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	27 – 28 Võ Nguyên Giáp, Phường Hưng Phú, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, Phường Phước Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2, 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh

Tên đơn vị	Địa chỉ
	Long, Việt Nam
Chi nhánh Trà Vinh - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 50 Đường Chu Văn An, Ấp Long Bình, Phường Long Đức, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam
Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Bắc Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

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

Các số liệu trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 113 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 149 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Tập đoàn. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng cân đối kế toán, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt; tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng, tổ chức khác được gửi tiền không kỳ hạn, thanh toán theo quy định của pháp luật; tiền đang chuyển. Các khoản tiền này có thể bao gồm tiền Việt Nam, ngoại tệ, vàng tiền tệ,... Trong đó, vàng tiền tệ được phản ánh trong tài khoản tiền là

vàng được sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị, không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán. Việc quản lý và sử dụng vàng tiền tệ phải thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này dùng để phản ánh số hiện có và tình hình biến động tăng, giảm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn như: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, 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.
Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ khác nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khi có bằng chứng khách quan cho thấy khoản đầu tư bị suy giảm giá trị. Mức dự phòng được xác định là phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá trị có thể thu hồi ước tính tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ. Khoản trích lập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính; khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập dự phòng không còn, Tập đoàn hoàn nhập phần dự phòng tương ứng và ghi giảm chi phí tài chính.

Khi khoản đầu tư đến ngày đáo hạn hoặc được thanh lý trước hạn, Tập đoàn ghi giảm giá trị khoản đầu tư và ghi nhận lãi hoặc lỗ là phần chênh lệch giữa giá trị thuần thu được và giá trị ghi sổ (sau khi đã trừ dự phòng tổn thất, nếu có) tại thời điểm thanh lý.

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

Khoản đầu tư này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm các khoản đầu tư khác .

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; Khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Các khoản kim loại quý, đá quý không sử dụng như nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc mua vào - bán ra như hàng hóa; Tranh, ảnh, tài liệu, vật phẩm có giá trị không tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy các khoản đầu tư này bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì công ty được ghi giảm giá trị khoản đầu tư và ghi nhận tổn thất vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

4.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

4.7 Chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng kể từ khi phát sinh, thời gian phân bổ là 12 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

4.8 Tài sản thuê hoạt động

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

4.9 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 năm

4.10 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.12 Các khoản nợ phải trả người bán

Tài khoản này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình thanh toán các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết. Tài khoản này cũng được dùng để phản ánh tình hình thanh toán về các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

Nợ phải trả cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp cần được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Trong chi tiết từng đối tượng phải trả, tài khoản này phản ánh cả số tiền đã ứng trước cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp nhưng chưa nhận được sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, khối lượng xây lắp hoàn thành bàn giao.

4.13 Tiền lương

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

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.15 Phải trả cổ tức và lợi nhuận

Khoản này dùng để phản ánh số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình

hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty.

4.16 Chi phí phải trả

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
Tài khoản này còn phản ánh cả các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

4.17 Doanh thu chờ phân bổ

Phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chờ phân bổ của Tập đoàn trong kỳ kế toán. Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ.

4.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

4.19 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.20 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu xây dựng

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.21 Chi phí đi vay

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

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

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

4.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

4.23 Báo cáo theo bộ phận

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

4.24 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tập đoàn:
- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.25 Bên liên quan

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

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

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

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng	Công ty con
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 Luật TNHH Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Y khoa Vietmed	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phục Sinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hùng Cường Phan Thiết	Chung thành viên chủ chốt

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty 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 Bất động sản Sao Biển	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Echo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Dịch Vụ Grow Rich	Chung thành viên chủ chốt
Công ty cổ phần Tư vấn – Đầu tư Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu Rồng Đông Nam Á	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Thực phẩm Chi San	Chung thành viên chủ chốt)

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt tồn quỹ	19.789.037.227	19.607.543.754
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.243.677.265	16.065.566.149
	28.032.714.492	**35.673.109.903**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Các bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	217.671.828.595	209.279.160.053
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (2)	26.303.595.275	26.303.595.275
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (3)	16.508.706.376	16.508.706.376
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (4)	14.230.624.937	14.230.624.937
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG (5)	3.781.835.059	3.191.835.059
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (6)	1.902.263.657	1.902.263.657
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.710.990.000	1.710.990.000
Công ty Cổ phần Xây dựng & Phát triển Đô thị Tây Ninh (7)	385.757.537	385.757.537
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	7.500.000
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	3.300.000	3.300.000
Công ty Cổ phần Y Khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh (8)	317.292.552.285	317.292.552.285
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân (9)	75.708.971.608	75.708.971.608
Các tổ chức và cá nhân khác		
Các tổ chức và cá nhân khác	3.434.567.409	3.470.689.709
	678.945.062.738	**669.998.516.496**

(1) Cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân vay theo hợp đồng số 01.12/2025/HĐMT-TĐ-HQC ngày 01/12/2025, thời hạn 12 tháng, lãi suất 1%/năm.

(2) Cho Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc vay tiền theo hợp đồng số: 35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-35/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.

(3) Cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo vay theo hợp đồng số: 03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02–03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2025, và phụ lục số: 03–03/HĐMT-HQ.GB.23 ngày 02/01/2026 thời hạn là 12 tháng.

(4) Cho Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam vay tiền theo hợp đồng số: 26/HĐMT-HQ.VPN.23, phụ lục số 02-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2025, và phụ lục số 03-26/HĐMT-HQ.VPN.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.

(5) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG mượn tiền theo hợp đồng số: 34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-34/HĐMT-HQ.VKT.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.

(6) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Simon vay tiền theo hợp đồng số: 01/HĐMT-HQ.TĐ.23, phụ lục số 02-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2025 và phụ lục số 03-01/HĐMT-HQ.TĐ.23 ngày 02/01/2026, thời hạn 12 tháng.

(7) Cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh vay mượn tiền theo hợp đồng số 02-HĐMT-HQ.TN23 ngày 2 tháng 01 năm 2023 và phụ lục hợp đồng số 03-02/HĐMT-HQ.TN.23 ngày 02 tháng 01 năm 2026, thời hạn cho mượn là 12 tháng.

(8) Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển Nhà Bảo Linh theo hợp đồng số 01/2024/HDHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024 và hợp đồng số 02/2024/HDHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024. Công ty sử dụng Khoản hợp tác nhận được để thực hiện bổ sung vốn kinh doanh như ngành nghề đã đăng ký và chia sẻ lợi nhuận từ việc hợp tác kinh doanh.

(9) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân theo biên bản số: 0701/BBCTCN giữa 3 bên là Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và Bà Nguyễn Trần Diễm Trang và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu bên liên quan – dự án bất động sản		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	278.931.903.060	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 Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	67.490.000.000	67.490.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	14.356.606.429	14.356.606.429
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	8.425.296.000	8.425.296.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	3.214.486.000	3.214.486.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	131.186.698	131.186.698
'Chi nhánh Tây Ninh-Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	49.971.390	49.971.390
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	20.590.593	20.590.593
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	82.088.510	-
Các khách hàng khác	340.656.411.620	347.505.167.449
	1.208.303.167.907	**1.215.069.835.226**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước người bán bên liên quan		

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh (1)	994.201.272.478	993.240.103.098
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	70.511.862.065	43.533.560.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	29.790.372.320	40.510.937.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	15.288.298.758	14.855.779.265
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	23.448.320.260	23.448.320.260
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	3.031.557.953	3.031.557.953
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.212.858.000	3.212.858.000
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 Luật TNHH Hoàng Quân	91.643.442	100.383.442
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Thiên Phát	-	9.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	9.379.327.480	-
Trả trước người bán khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	340.083.014.641	339.683.014.641
Công ty Cổ phần Hải Đăng	155.871.714.984	155.871.714.984
Các nhà cung cấp khác	52.705.541.324	64.317.696.273
	1.831.289.415.214	**1.815.538.557.553**

(1) Đây là khoản trả tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh theo Hợp đồng tổng thầu số 06/2023/HĐXD/TPV-BL, ngày 15 tháng 11 năm 2023 và Phụ lục số 01 ngày 01 tháng 03 năm 2024 để thi công dự án "Chung cư Nhà ở xã hội Thành phố Vàng". Trường hợp không thực hiện đúng thời gian theo thoả thuận hợp đồng sẽ tính lãi suất 6,00%/năm kể từ ngày 01 tháng 08 năm 2025.

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh	18.016.602.221		2.779.917.073	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông (1)				
– Lãi hợp tác kinh doanh	-	-	15.541.158.000	-
– Lãi tiền mượn	3.755.122.025	-	16.953.050.109	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương – Hợp tác kinh doanh	79.977.963.351	-	80.577.963.350	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân (2)	6.818.342.859	-	4.578.741.190	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	35.462.354.032	-	35.462.354.032	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – Lãi tiền mượn	1.483.798.953	-	111.330.758	-
Ông Nguyễn Thanh Hoài – tạm ứng	312.299.538	-	312.299.538	-
Bà Trương Nguyễn Nguyên Đoan	4.920.466	-	24.920.466	-

- tạm ứng				
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Hướng Dương Xanh				
– *Lãi hợp tác kinh doanh*		-	578.321.917	-
Ký cược, ký quỹ	1.450.000.000	-	1.450.000.000	-
Tạm ứng	2.871.578.910	(346.355.864)	2.223.906.059	(346.355.864)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	24.108.502.740	-	11.758.305.954	-
	174.261.485.095	**(346.355.864)**	**172.352.268.446**	**(346.355.864)**

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

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân theo Hợp đồng mượn tiền 01.25/HĐMT-HQC-ĐTHQ giữa 2 bên là Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân ký ngày 01/01/2025 và phụ lục hợp đồng số 01-01.25/HĐMT-HQC-DTHQ ký ngày 01/07/2025

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	11.089.854.000	-	11.037.960.000	-
	11.089.854.000	**-**	**11.037.960.000**	**-**

5.6 Nợ xấu

	31/03/2026		01/01/2026	
	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 cho vay	9.700.857.652	-	9.700.857.652	-
Các khoản phải thu thương mại	106.000.000	-	106.000.000	-
Các khoản phải thu khác	2.456.894.050	-	2.456.894.050	-
	12.610.107.566	**-**	**12.610.107.566**	**-**

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

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Tại ngày đầu năm	**(12.610.107.566)**	(45.590.655.922)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	300.522.697
Tại ngày cuối năm	**(12.610.107.566)**	**45.290.133.225**

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

Công ty không có tài sản thiếu chờ xử lý

5.8 Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	1.479.485.565.745	-	1.444.852.503.127	-

Hàng hoá bất động sản (2)	26.368.832.340	-	26.368.832.340	-
Hàng hoá khác	2.467.272	-	2.467.272	-
	1.505.856.865.357	**-**	**1.471.223.802.739**	**-**

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Golden City		
Chi phí xây dựng	792.085.447.580	792.085.447.580
Chi phí lãi vay	190.470.898.841	169.053.489.484
Chi phí marketing, môi giới	37.315.960.153	33.215.910.957
Chi phí hạ tầng, quản lý, giám sát	11.726.977.858	11.726.977.858
Các chi phí khác	48.635.124.876	46.676.421.338
Các dự án khác đang triển khai		
Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)	145.313.446.918	145.313.446.918
Dự án HQC Tân Hương	64.083.651.609	63.823.850.850
Dự án Nhà ở xã hội Trà Vinh	65.469.173.323	61.957.859.429
Dự án TTTM & Chung cư cao tầng Hóc Môn	39.827.777.194	39.827.777.194
Dự án Thạnh Mỹ Lợi – Hiệp Lực (Cheery 1)	24.209.625.444	23.596.917.844
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	17.823.359.118
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	17.321.169.052	16.457.491.159
Dự án 198 ha – Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	8.195.158.604
Dự án Khu Gia Đình A	8.085.503.943	8.085.503.943
Dự án Tam Bình	1.172.135.950	2.078.802.617
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
Khu dân cư Saigon Res	1.733.333.334	1.733.333.334
Khu dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	783.301.189
Dự án NOXH Xuân Lãng - Phú Thọ	507.707.480	504.964.480
Khu nhà ở Phú Lợi – Hai Thành	498.698.000	498.698.000
Dự Án khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An	144.921.148	144.921.148
Dự án dự án NOXH An Xuyên - Cà Mau	85.000.000	85.000.000
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	2.813.324.048	-
	1.479.485.565.745	**1.444.852.503.127**
(2) Hàng hoá bất động sản		
Công trình thi công Khu dân cư Bình Minh	15.351.999.543	15.351.999.543
Khu dân cư Phú Hữu, Thủ Đức – Mêkông	7.997.530.605	7.997.530.605
Khu nhà ở Phường Phú Lợi – Hai Thành	3.019.302.192	3.019.302.192
	26.368.832.340	**26.368.832.340**

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	13.065.366.958	1.528.918.216	14.594.285.174
Tại ngày 31/03/2026	**13.065.366.958**	**1.528.918.216**	**14.594.285.174**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026	13.038.927.014	1.504.236.576	14.543.163.590
Khấu hao trong năm	26.439.944	2.511.930	28.951.874
Tại ngày 31/03/2026	**13.065.366.958**	**1.506.748.506**	**14.572.115.464**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	26.439.944	24.681.640	51.121.584
Tại ngày 31/03/2026	**-**	**22.169.710**	**22.169.710**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 14.409.782.901 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.859.248.601 VND).

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

	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2026	1.468.463.000	1.468.463.000
Tại ngày 31/03/2026	**1.468.463.000**	**1.468.463.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2026	1.309.074.717	1.309.074.717
Khấu hao trong năm	32.448.999	32.448.999
Tại ngày 31/03/2026	**1.341.523.716**	**1.341.523.716**
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	159.388.283	159.388.283
Tại ngày 31/03/2026	**126.939.284**	**126.939.284**

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2026	31/03/2026
	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 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết (1)	2.347.669.693.819	2.347.379.227.343
Đầu tư dài hạn khác (2)	1.184.550.490.357	1.184.550.490.357
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.000.000.000	6.000.000.000
	3.536.111.304.176	**3.535.820.837.700**

(1) Đầu tư vào công ty liên kết:

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	48.000.000.000	20.360.259.453	48.000.000.000	20.380.892.623
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (*)	2.320.000.000.000	2.327.309.434.366	2.320.000.000.000	2.326.998.334.720
	2.368.000.000.000	**2.347.669.693.819**	**2.368.000.000.000**	**2.347.379.227.343**

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

- Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ với giá gốc là 2.320.000.000.000 VND, chiếm 39% vốn điều lệ.

(*) Trong giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có 1.899.753.356.279 VND là giá trị lợi thế thương mại. Công ty không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này cho đến ngày trở thành công ty con.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

(2) **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**:

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết	**2.347.669.693.819**	**-**	**2.347.379.227.343**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (1)	2.327.309.434.366	-	2.326.998.334.720	-
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (2)	20.360.259.453	-	20.380.892.623	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**1.184.550.490.357**	**(2.108.880.000)**	**1.184.550.490.357**	**(2.108.880.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (3)	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 (4)	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
Công ty CP Cảng Bình Minh (5)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Cty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông(6)	259.019.300.000	-	259.019.300.000	-
Công Ty ĐT Phát Triển BĐS Đông Dương	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Cty CP Đầu Tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (7)	146.740.000.000		146.740.000.000	
Công ty Ngọc Kỳ Lân (8)	38.820.945.357	-	38.820.945.357	-
Quỹ phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**6.000.000.000**	-	**6.000.000.000**	-
Tổng cộng	**3.538.220.184.176**	**(2.108.880.000)**	**3.537.929.717.700**	**(2.108.880.000)**

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

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

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

(5) 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.

(6) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 213/HQMK.HQ-HĐHT ngày 01/06/2015, thời hạn 10 năm, với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại Xã Mỹ Hoà, Tỉnh Vĩnh Long. Phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án, hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Thời hạn kết thúc dự án là ngày 31/05/2025. Tại ngày 01/06/2025 hai bên ký phụ lục 02/PLHĐ - HQMK.HQ để gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng lên 13 năm kể từ các bên ký hợp đồng hợp tác số 213.

(7) 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.

(8) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHT/NKL-HQC/HVNT ngày 20/10/2025 với Công ty CP Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận để thực hiện dự án Hoa viên nghĩa trang sinh thái tại xã Ninh Hải, tỉnh Khánh Hòa, phần vốn góp của Công ty chiếm 23% tổng mức đầu tư dự án, lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp.

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

	Quý 1/2026 VND	**Quý 1/2025** VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	**(2.108.880.000)**	**(2.108.880.000)**

5.13 Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ, dụng cụ	50.280.349	108.063.694
Chi phí thi công	-	75.044.931
Chi phí bảo hiểm	742.500.000	742.500.000
	792.780.349	**925.608.625**

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885
Ông Trương Anh Tuấn	-	-	17.594.954.469	17.594.954.469
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	10.793.706.022	10.793.706.022	11.318.946.604	11.318.946.604
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	1.987.986.000	1.987.986.000	1.987.986.000	1.987.986.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	1.401.191.406	1.401.191.406	1.401.191.406	1.401.191.406
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	971.490.914	971.490.914	708.417.857	708.417.857
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	397.385.634	397.385.634	397.385.634	397.385.634
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	221.900.570	221.900.570	221.900.570	221.900.570
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	-	-	97.717.112	97.717.112
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	14.298.737.000	14.298.737.000	-	
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	38.509.567.391	38.509.567.391	53.424.117.430	53.424.117.430
	114.660.122.822	**114.660.122.822**	**133.230.774.967**	**133.230.774.967**

5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (*)	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	201.620.003	201.620.003
Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Hoàng Quân Land	108.966.376.630	2.737.630
Ông Nguyễn Văn Thái	191.028.143	230.028.143
Ông Nguyễn Thành Văn	185.545.994	219.445.994
Người mua trả tiền trước khác		
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 khách hàng khác	401.743.873.758	394.638.755.484
	836.765.701.349	**720.769.844.075**

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

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

	01/01/2026		Số phát sinh trong năm			31/03/2026	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ khấu trừ VND	Phân loại lại VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	71.359.154.953	-	5.196.305.764	(6.044.588.359)	-	70.510.872.358	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.232.056.896	-	1.350.206.207	-	-	22.582.263.103	-
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	182.948.628	-	123.506.779	(240.517.602)		65.937.805	-
Các loại thuế khác	5.858.155	-	-	(44.439.810)	-	(38.581.655)	-
	92.780.018.632	**(1.724.645.356)**	**6.670.018.750**	**(6.329.545.771)**	**-**	**93.120.491.611**	**(1.724.645.356)**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động nhà ở xã hội là 5%, hoạt động khác là 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

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

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	184.674.701.831	178.965.414.582
Chi phí lãi vay	75.126.818.642	74.857.533.380
Chi phí môi giới	10.905.350.738	12.178.394.229
Chi phí tư vấn, quản lý, tiếp thị, truyền thông	3.743.596.603	2.467.530.541
Chi phí thi công (*)	153.432.923.247	153.455.026.363
Chi phí khác	22.103.116	463.615.000
	427.905.494.177	**422.387.514.095**

(*) Đây là khoản trích trước chi phí thi công dự án "Chung cư Nhà ở xã hội Thành phố Vàng" đã có hồ sơ nghiệm thu, bàn giao, quyết toán công trình, đang chờ các đơn vị thi công xuất hóa đơn.

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan - tiền mượn		
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	23.689.019.437	23.689.019.437
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	22.672.915.950	22.672.915.950
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	997.197.292	19.997.197.292
- Hoán đổi công nợ phát hành cổ phiếu riêng lẻ	19.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	4.633.455.185	4.633.455.185
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	2.241.008.000	2.241.008.000
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	1.447.323.354	1.447.323.354
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	1.014.911.915	226.105.110
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	791.000.000	100.000.000
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
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	1.508.497.929	-
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - hợp tác kinh doanh	256.241.875	212.256.241.875
- Hoán đổi công nợ phát hành cổ phiếu riêng lẻ	212.000.000.000	-
Công ty cổ phần Bất động sản GPT	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô		
- Hợp tác kinh doanh	-	9.200.000.000
Trương Anh Tuấn-Hoán đổi công nợ phát hành cổ phiếu riêng lẻ	236.000.000.000	-
Nguyễn Thị Diệu Phương-Hoán đổi công nợ phát hành cổ phiếu riêng lẻ	33.000.000.000	-
Phí bảo trì chung cư phải trả	28.458.493.741	29.318.638.021
Kinh phí công đoàn	1.166.774.260	1.158.046.420
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.315.873.022	1.515.078.567
Nhận ký quỹ	1.300.000.000	300.000.000
Phải trả tiền mượn cá nhân	34.500.728.981	26.046.052.309
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	31.653.513.970	36.973.882.734
	659.107.579.259	**392.235.588.602**

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả bên liên quan (*)		
Ông Trương Anh Tuấn – tiền mượn	1.622.368.987	220.027.414.518

Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – tiền mượn	450.000.000	31.634.759.418
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000
	2.117.368.987	**251.707.173.936**

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

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

5.19.1 Vay ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	17.402.749.038	17.402.749.038	17.402.836.000	17.402.836.000
Vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	45.506.642.978	45.506.642.978	45.994.844.025	45.994.844.025
Vay cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Điểm (3)	4.280.000.000	4.280.000.000	4.280.000.000	4.280.000.000
Bà Phan Lê Thuỳ Trang (4)	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(xem thuyết minh 5.19.2)*	681.500.000.000	681.500.000.000	653.000.000.000	653.000.000.000
	748.839.392.016	**748.839.392.016**	**720.827.680.025**	**720.827.680.025**

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

	01/01/2025	Số tiền vay phát sinh trong năm	Giảm do cấn trừ công nợ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	17.402.836.000	-	-	-	(86.962)	17.402.749.038
Vay ngắn hạn bên liên quan						
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	45.994.844.025	-	-	-	(488.201.047)	45.506.642.978
Vay các đối tượng khác	-					-
Bà Nguyễn Thị Điểm (3)	4.280.000.000	-	-	-	-	4.280.000.000
Bà Phan Lê Thuỳ Trang (4)	150.000.000	-	-	-	-	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(thuyết minh 5.19.2)*	653.000.000.000	-	-	28.500.000.000	-	681.500.000.000
	720.827.680.025	**-**	**-**	**28.500.000.000**	**(488.288.009)**	**748.839.392.016**

Thông tin các khoản vay ngắn hạn như sau:

(1) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo hợp đồng số: 11668/24/MN/HĐTD ngày 04/04/2024, cùng khế ước nhận nợ số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN14 ngày 09/10/2025; khế ước số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN15 ngày 09/10/2025 và 116681/NN/HDTD/KUNN16 ngày 30/10/2025.

Số tiền vay	:	55.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn chi lương cho Cán bộ nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản
Thời hạn vay	:	03 tháng, theo từng khế ước nhận nợ
Lãi suất	:	9,47%/năm (áp dụng lãi suất 0%/năm trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được HDBank giải ngân tiền vay)
Tài sản đảm bảo	:	Toàn bộ tài sản, nguồn thu của ông Trương Anh Tuấn theo văn bản cam kết bảo lãnh ngày 04/04/2024.
Số dư tại ngày 31/03/2026	:	17.402.749.038 VND

(2) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân như sau:

a. Số tiền vay	:	45.506.642.978 VND
Mục đích vay	:	Hoàn trả tiền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ngày 29/05/2018
Thời hạn vay	:	12 tháng (đến ngày 31/12/2025)
Lãi suất	:	12%/năm hoặc 0,03%/ngày
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Số dư tại ngày 31/03/2026	:	45.506.642.978 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 (đến ngày 18/06/2026)
Lãi suất	:	1%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Số dư tại ngày 31/03/2026	:	4.280.000.000 VND

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

Số tiền vay	:	150.000.000 VND
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	:	12 tháng (đến ngày 18/06/2026)
Lãi suất	:	1%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Số dư tại ngày 31/03/2026	:	150.000.000 VND

5.19.2 Vay dài hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa (1)	699.769.232.417	699.769.232.417	791.769.232.417	791.769.232.417
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh (2)	85.976.234.101	85.976.234.101	85.976.345.357	85.976.345.357
Vay dài hạn bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (3)	1.918.248.655	1.918.248.655	536.867.968	536.867.968
Vay cá nhân				
Bà Lê Phan Thùy Trang (4)	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	(396.500.000.000)	(396.500.000.000)	(368.000.000.000)	(368.000.000.000)
	391.813.715.173	**391.813.715.173**	**510.932.445.742**	**510.932.445.742**

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

	01/01/2026	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong năm	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – chi nhánh Cộng Hòa (1)	423.769.232.417	-	(28.500.000.000)	(92.000.000.000)	303.269.232.417
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh (2)	85.976.345.357	-	-	(111.256)	85.976.234.101
Vay bên liên quan					
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (3)	536.867.968	1.456.380.687	-	(75.000.000)	1.918.248.655
Vay các đối tượng khác					
Bà Phan Lê Thùy Trang (4)	650.000.000	-	-	-	650.000.000
	510.932.445.742	**1.456.380.687**	**(28.500.000.000)**	**(92.075.111.256)**	**391.813.715.173**

Thông tin về khoản vay dài hạn như sau:

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

a) Số hợp đồng: : 25366/23MN/HĐTD ngày 29/09/2023 và phụ lục ngày 25/05/2024
Số tiền vay : 920.000.000.000 VND
Mục đích vay : Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)"
Thời hạn vay : 48 tháng
Lãi suất vay : 11,0% - 11,5%/ năm
Tài sản bảo đảm : - Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm của dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City)" tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, Khu phố 2, Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh

- Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ 224 căn hộ tại Dự án "Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City) tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, Khu phố 2, Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh đã bán/ đã chuyển nhượng/ đã cho thuê/ đã hoán đổi dưới mọi hình thức tính đến thời điểm sử dụng tín dụng tại HDBank

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

Tại ngày 31/03/2026 : 699.769.232.417 VND (trong đó có nợ dài hạn: 303.269.232.417 VND và nợ dài hạn đến hạn trả là: 396.500.000.000 VND)

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo các hợp đồng sau:

a. Hợp đồng tín dụng	:	1983/24/MN/HĐTD ngày 25/01/2024 và hợp đồng tín dụng số: 5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024.
Số tiền vay	:	131.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh
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 TP. Hồ Chí Minh. - Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/2024/HĐHTKD/HQC-BL ngày 05/01/2024.
Tại ngày 31/03/2026	:	130.000.000.000 VND (trong đó nợ đến hạn trả là 130.000.000.000 VND)
b. Hợp đồng tín dụng	:	5143/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
Số tiền vay	:	180.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh
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 31/03/2026	:	155.000.000.000 VND (trong đó nợ đến hạn trả là 155.000.000.000 VND)
c. Hợp đồng tín dụng	:	7080/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024
Số tiền vay	:	243.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Nhà ở xã hội Khu công nghiệp Tân Hương" 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 31/03/2026	:	85.976.234.101 VND

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

Số hợp đồng:	:	0201/HĐVMT-PTĐT-TPV-2024 ngày 02/01/2024, và PL 02/01/2025
Số tiền mượn	:	15.000.000.000 VND
Mục đích mượn	:	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty
Thời hạn mượn	:	36 tháng
Lãi suất	:	Không có lãi suất
Bảo đảm	:	Không
Số dư tại ngày 31/03/2026	:	1.918.248.655 VND.

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

Số tiền vay	:	150.000.000 VND
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	:	12 tháng (đến ngày 19/06/2026)
Lãi suất	:	1,00%/tháng
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Tại ngày 31/03/2026	:	150.000.000 VND

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.20 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.581.521.895	63.204.785.459	20.074.749.106	5.393.650.054.568
Lãi trong năm	-	-	-	-	70.236.900.976	9.892.060	70.246.793.036
Trích lập quỹ	-	-	-	(280.805.666)	196.563.966	-	(84.241.700)
Tại ngày 31/12/2025	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.778.085.861**	**133.160.880.769**	**20.084.641.166**	**5.463.812.605.904**
Tại ngày 01/01/2026	5.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.778.085.861	133.160.880.769	20.084.641.166	5.463.812.605.904
Lãi trong năm	-	-	-	-	5.397.810.347	1.440.957	5.399.251.304
Tại ngày 31/03/2026	**5.766.000.000.000**	**(462.203.741.892)**	**(7.260.000)**	**6.778.085.861**	**138.558.691.116**	**20.086.082.123**	**5.469.211.857.208**

5.20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 17 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty mẹ là 4.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 số vốn thực góp của các cổ đông là 5.766.000.000.000 VND.

Ngày 16 tháng 04 năm 2026 tăng vốn điều lệ từ 5.766.000.000.000 lên 6.266.000.000.000 VND.

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 05 năm 2025; Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/BBH-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 05 năm 2025; Tờ trình phát hành thêm cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ số 09/2025/TTr-HĐQT ngày 18 tháng 04 năm 2025 về việc phát hành thêm cổ phiếu riêng lẻ hoán đổi nợ.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2025/NQ-HQC ngày 09 tháng 12 năm 2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ, phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài và các vấn đề có liên quan.

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2025/NQ-HQC ngày 09 tháng 12 năm 2025 thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 03 năm 2026 thông qua kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.
- Điều lệ của Công ty thay đổi ngày 31 tháng 03 năm 2026, trong đó vốn điều lệ được ghi nhận là 6.266.000.000.000 VND.
- Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0302087938 được cấp thay đổi lần thứ 39 vào ngày 16 tháng 04 năm 2026 tăng vốn điều lệ từ 5.766.000.000.000 lên 6.266.000.000.000 VND

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

	31/03/2026			01/01/2026		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Trương Anh Tuấn	50.000.000	500.000.000.000	8,67%	50.000.000	500.000.000.000	8,67%
La Mỹ Phượng	24.972.500	249.725.000.000	4,33%	24.972.500	249.725.000.000	4,33%
Đinh Quốc Bảo Lộc	24.750.000	247.500.000.000	4,29%	24.750.000	247.500.000.000	4,29%
Phan Thị Thanh Ngà	-	-	-	-	-	-
Nguyễn Thị Ngọc	-	-	-	-	-	-
Các cổ đông khác	476.877.500	4.768.775.000.000	82,71%	476.877.500	4.768.775.000.000	82,71%
	576.600.000	**5.766.000.000.000**	**100,00%**	**576.600.000**	**5.766.000.000.000**	**100,00%**

Chi tiết góp vốn các cổ đông thay đổi sau khi hoán đổi công nợ tại ngày 16/04/2026:

	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Ông Trương Anh Tuấn	73.600.000	736.000.000.000	11,75%
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	21.200.000	212.000.000.000	3,38%
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	3.300.006	33.000.060.000	0,53%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	1.900.000	19.000.000.000	0,30%
Các cổ đông khác	526.599.994	5.265.999.940.000	84,04%
	626.600.000	**6.266.000.000.000**	**100,00%**

5.20.3 Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	576.600.000	576.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	576.600.000	576.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	*576.600.000*	*576.600.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	(726)
- Cổ phiếu phổ thông	*(726)*	*(726)*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	576.599.274	576.599.274
- Cổ phiếu phổ thông	*576.599.274*	*576.599.274*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	12.821.289.151	72.711.011.353
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.221.066.454	136.363.636
	15.042.355.605	**72.847.374.989**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(9.822.217.467)	(23.917.246.554)
Doanh thu thuần	**5.220.138.138**	**48.930.128.435**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản trong năm	1.746.058.986	25.968.760.505

	1.746.058.986	**25.968.760.505**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Lãi cho vay	2.239.601.669	22.091.203.031
Lãi bán hàng trả chậm	213.759.995	-
Lãi hợp tác kinh doanh	13.353.599.411	-
Doanh thu tài chính khác	2.476.191	-
	15.809.437.266	**22.091.203.031**

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Chi phí lãi vay	2.215.449.285	18.372.894.433
Chi phí hợp tác kinh doanh	-	-
Chiết khấu thanh toán	17.443.094	-
Chi phí tài chính khác	2.690.410.959	-
	4.923.303.338	**18.372.894.433**

6.5 Chi phí bán hàng

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	214.847.896	470.674.774
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	8.600.110	161.938.742
Chi phí bán hàng khác	1.935.578.954	44.982.705
	2.159.026.960	**677.596.221**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.169.303.445	1.836.083.399
Chi phí khấu hao tài sản cố định	154.870.299	105.627.786
Chi phí dụng cụ , đồ dùng	61.400.873	196.731.007
Chi phí thuê văn phòng	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.843.806.685	18.871.873.961
	8.229.381.302	**21.010.316.153**

6.7 Thu nhập khác

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Các khoản thu nhập khác	4.634.664.724	3.744.090.138
	4.634.664.724	**3.744.090.138**

6.8 Chi phí khác

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Chi phí khác	2.147.478.507	2.450.900.002
	2.147.478.507	**2.450.900.002**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	1.350.206.207	5.156.449.574
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ			-

thông của Công ty mẹ			
Trích lập quỹ		-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**VND**	**1.350.206.207**	5.156.449.574
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong năm	CP	576.599.274	576.599.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**VND/CP**	**2**	**9**

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.456.380.687	23.347.824.015
	1.456.380.687	**23.347.824.015**

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(92.563.399.265)	(31.851.888.720)
	(92.563.399.265)	**(31.851.888.720)**

8 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tập đoàn chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng

của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.
Tập đoàn giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

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

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 01 tháng 01 năm 2026			
Các khoản vay	720.827.680.025	510.932.445.742	1.231.760.125.767
Phải trả người bán	133.230.774.967	-	133.230.774.967
Chi phí phải trả	422.387.514.095	-	422.387.514.095
Các khoản phải trả, phải nộp khác	389.562.463.615	251.707.173.936	641.269.637.551
	1.666.008.432.702	**762.639.619.678**	**2.428.648.052.380**
Ngày 31 tháng 03 năm 2026			
Các khoản vay	748.839.392.016	391.813.715.173	1.140.653.107.189
Phải trả người bán	114.660.122.822	-	114.660.122.822
Chi phí phải trả	427.905.494.177	-	427.905.494.177
Các khoản phải trả, phải nộp khác	390.107.579.259	271.117.368.987	661.224.948.246
	1.681.512.588.274	**662.931.084.160**	**2.344.443.672.434**

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026:

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

9 CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	-	18.900.000.000
Trả tiền mượn	-	(7.000.000.000)
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Thuê văn phòng	-	5.482.400.000
Trả tiền thuê văn phòng	(1.290.000.000)	(1.290.000.000)

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Đối tượng	Chức danh	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Ban Quản lý điều hành			
Ông Nguyễn Long Triều	Tổng Giám đốc	90.000.000	-
Ông Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	60.000.000	24.000.000
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	149.623.776	-
Bà Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	192.489.796	155.400.000

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Mượn tiền	-	75.638.208.947
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service		
Thanh toán chi phí thi công	-	1.914.411
Chi phí thi công	25.039.198	894.109.411
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Thanh toán chi phí thi công	4.006.586.243	3.065.656.560
Chi phí thi công	-	16.738.961.306
Thu lại tiền cho mượn	-	17.872.839.697
Thu tiền bán dự án Mỹ Tho	-	10.329.092.599
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon		

Cho mượn tiền	-	118.109.352
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Thanh toán phí dịch vụ	-	19.740.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Chi phí thi công	40.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG		
Cho mượn tiền	590.000.000	2.200.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	25.699.668.542	-
Thu lại tiền cho mượn	17.307.000.000	-
Mượn tiền	162.000.000	33.126.353.885
Trả tiền mượn	-	36.728.814.331
Lãi cho vay	1.346.497.929	-
Lãi vay	-	1.346.497.929
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Chi trả tiền hoa hồng môi giới	432.519.493	-
Thu lại tiền cho mượn	599.999.999	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh		
Trả trước tiền công trình	1.950.000.000	-
Chi phí tiền điện	8.999.257	-
Chi phí thuê văn phòng, thuê xe	21.777.021	-
Vay tiền	948.265.687	-
Trả tiền vay	75.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Trả tiền mượn	-	200.000.000
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Mượn tiền	716.000.000	-
Trả mượn tiền	25.000.000	-
Doanh thu bán bất động sản	-	34.906.000.000
Thu tiền chấm dứt hợp đồng	-	3.036.240.203
Lãi hợp tác kinh doanh	3.832.066.356	-
Thu tiền lãi hợp tác kinh doanh	15.541.158.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân		
Lãi tiền mượn	2.239.601.669	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Cho mượn tiền	177.819.460	-
Chi phí thi công	-	5.695.145.346
Thanh toán tiền thi công	-	245.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land		
Cho mượn tiền	-	1.167.895.312
Chi trả tiền hoa hồng	-	836.449.216
Hoa hồng môi giới	-	135.276.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Cho mượn tiền	1.346.606.910	-
Thu lại tiền cho mượn	1.766.553.264	-
Thanh toán tiền thi công	961.169.380	-
Lãi từ Hợp tác kinh doanh	9.388.382.370	

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.

9.2 Thông tin về bộ phận

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2025, căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, Công ty thực hiện phân loại lại một số khoản mục theo Quy định Thông tư 99/2025/BTC như sau:

Số 31/12/2025 căn cứ vào Báo cáo đã kiểm toán				Trình bày lại theo Quy định Thông tư 99/2025/BTC			
STT	Chỉ tiêu	Mã số	Số tiền	STT	Chỉ tiêu	Mã số	Số tiền
1	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	287.015.722.603	1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	679.998.516.496
2	Phải thu ngắn hạn khác	136	565.335.062.339	2	Phải thu ngắn hạn khác	135	172.352.268.446
3	Phải thu dài hạn khác	216	1.192.399.570.357	3	Phải thu dài hạn khác	215	11.037.960.000
4	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	3.188.880.000	4	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	1.184.550.490.357
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215	6.000.000.000	5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6.000.000.000
TỔNG CỘNG			**2.053.939.235.299**	**TỔNG CỘNG**			**2.053.939.235.299**

(Việc phân loại lại này không làm thay đổi tổng tài sản và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty)

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

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

NGUYỄN LONG TRIỀU
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

C.T.C.P.

HOANG QUAN CONSULTING - TRADING – SERVICES REAL ESTATE CORPORATION
15 Nguyen Luong Bang Street, Tan Mỹ Ward, Ho Chi Minh City

Tax code: 0302087938

CONSOLINDATED FINANCIAL REPORT

FIRST QUARTER OF 2026

HOANG QUAN CONSULTING - TRADING – SERVICES REAL ESTATE CORPORATION

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

As at 31 March 2026

Item	Code		Closing amount VND	Opening amount VND
ASSETS				
CURRENT ASSETS			**5.459.716.312.186**	**5.423.397.783.677**
Cash and cash equivalents	**110**	5.1	**28.032.714.492**	**35.673.109.903**
Cash	111		28.032.714.492	35.673.109.903
Cash equivalents	112		-	-
Short-term investments	**120**		**678.945.062.738**	**679.998.516.496**
Held for trading securities	121		-	-
Provision for diminution in value of held for trading securities	122		-	-
Held to maturity investments	123	5.2	678.945.062.738	679.998.516.496
Accounts receivable	**130**		**3.201.243.960.650**	**3.190.350.553.659**
Short-term trade receivables	131	5.3	1.208.303.167.907	1.215.069.835.226
Short-term advances to suppliers	132	5,4	1.831.289.415.214	1.815.538.557.553
Short-term internal receivables	133		-	-
Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
Other short-term receivables	135	5.5.1	174.261.485.095	172.352.268.446
Provision for doubtful debts	136	5.6 -	12.610.107.566	(12.610.107.566)
Shortage of assets waiting for resolution	137	5.7	-	-
Inventories	**140**	5.8	**1.505.856.865.357**	**1.471.223.802.739**
Inventories	141		1.505.856.865.357	1.471.223.802.739
Provision for decline inventories	142		-	-
Current biological assets	**150**		-	-
Current livestock for slaughter	151		-	-
Current crops for seasonal or single harvest	152		-	-
Provision for impairment of current biological	153		-	-
Other current assets	**160**		**45.637.708.949**	**46.151.800.880**
Prepaid expenses	161	5.9.1	-	-
Value added tax deductibles	162		43.913.063.593	44.427.155.524
Taxes receivable	163	5.16	1.724.645.356	1.724.645.356
Repo transactions in government bonds	164		-	-
Other current assets	165		-	-

ASSETS

NON-CURRENT ASSETS	**200**		**3.549.708.725.288**	**3.549.560.593.961**
Long-term receivables	**210**		**11.089.854.000**	**11.037.960.000**
Long-term trade receivables	211		-	-
Long-term advances to suppliers	212		-	-
Paid-in capital in wholly-owned subsidiaries	213		-	-
Long-term inter-company receivables	214		-	-
Other long-term receivables	215	5.5.2	11.089.854.000	11.037.960.000
Provision for doubtful long-term receivables	216		-	-
Fixed assets	**220**		**149.108.994**	**210.509.867**
Tangible fixed assets	221	5.9	22.169.710	51.121.584
Historical cost	222		14.594.285.174	14.594.285.174
Accumulated depreciation	223		(14.572.115.464)	(14.543.163.590)
Finance leasehold assets	224		-	-
Historical cost	225		-	-
Accumulated depreciation	226		-	-
Intangible fixed assets	227	5.11	126.939.284	159.388.283
Historical cost	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Accumulated amortisation	229		(1.341.523.716)	(1.309.074.717)
Non-current biological assets	**230**		**-**	**-**
Bearer livestock	231		-	-
Immature bearer livestock	232		-	-
Mature bearer livestock	233		-	-
Historical cost	234		-	-
Accumulated depreciation	235		-	-
Non-current livestock for slaughter	236		-	-
Non-current crops for harvest	237		-	-
Provision for impairment of non-current biological assets	238		-	-
Investment Property	**240**		**-**	**-**
Historical cost	241		-	-
Accumulated depreciation	242		-	-
Long-term assets in progress	**250**		**1.391.291.852**	**1.391.291.852**
Long-term work in progress	251		-	-
Construction in progress	252	5.12	1.391.291.852	1.391.291.852
Long-term financial investments	**260**	5.13	**3.536.111.304.176**	**3.535.820.837.700**
Investment in subsidiary company	261		-	-
Investment in Joint-venture and associates	262		2.347.669.693.819	2.347.379.227.343
Other long-term investments	263		1.184.550.490.357	1.184.550.490.357

Provision for diminution in value of long-term investments	264		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Held to maturity investment	265		6.000.000.000	6.000.000.000
Other long-term assets	**270**		**967.166.266**	**1.099.994.542**
Long-term prepaid expenses	271	5.9.2	792.780.349	925.608.625
Deferred income tax assets	272		174.385.917	174.385.917
Long-term tools, supplies and spare parts	273		-	-
Other long-term assets	274		-	-
Goodwill	275		-	-
TOTAL ASSETS	**280**		**9.009.425.037.474**	**8.972.958.377.638**
RESOURCES				
LIABILITIES	**300**		**3.540.213.180.266**	**3.509.145.771.734**
Current liabilities	**310**		**2.897.362.888.424**	**2.496.564.247.243**
Short-term trade payables	311	5.14.'	114.660.122.822	133.230.774.967
Short-term advance from customers	312	5.15	836.765.701.349	720.769.844.075
Dividends and profit distribution payable	313			
Tax and payable to the State	314	5.16	93.120.491.611	92.780.018.632
Payable to employees	315		14.059.213.248	11.427.932.905
Short-term accrued expenses payable	316	5.17	427.905.494.177	422.387.514.095
Short-term internal payables	317		-	-
Construction contract payables based on agreed progress billings	318		-	-
Short-term unearned revenues	319		-	-
Other short-term payables	320	5.18.'	659.107.579.259	392.235.588.602
Short-term loan and finance lease	321	5.19.'	748.839.392.016	720.827.680.025
Short-term provision	322		-	-
Bonus and welfare funds	323		2.904.893.942	2.904.893.942
Price stabilisation fund	324		-	-
Government bonds trading	325		-	-
Long-term liabilities	**330**		**642.850.291.842**	**1.012.581.524.491**
Long-term trade payables	331		-	-
Long-term advance from customers	332		-	-
Long-term accrued expenses payable	334		-	-
Non-current taxes and other payables to the	333			
Long-term internal payables of capital	335		-	-
Long-term internal payables	336		-	-
Long-term unearned revenues	337		248.919.207.682	249.941.904.813

Other long-term liabilities	338	5.18.2	2.117.368.987	251.707.173.936
Long-term loans and finance lease obligatior	339	5.19.2	391.813.715.173	510.932.445.742
Convertible bond	340		-	-
Preferred stock	341		-	-
Deferred income tax liabilities	342		-	-
Other long-term provisions	343		-	-
Scientific and technological development fun	344		-	-
OWNER'S EQUITY	**400**		**5.469.211.857.208**	**5.463.812.605.904**
Capital	**410**	5.20	**5.469.211.857.208**	**5.463.812.605.904**
Owners' invested equity	411		5.766.000.000.000	5.766.000.000.000
Shares with voting rights	411a		*5.766.000.000.000*	*5.766.000.000.000*
Preferred shares	411b		-	-
Share premium	412		(462.203.741.892)	(462.203.741.892)
Convertible bond options	413		-	-
Other owners' capital	414		-	-
Treasury stocks	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Asset revaluation reserve	416		-	-
Foreign exchange differences reserve	417		-	-
Investment and development fund	418		6.778.085.861	6.778.085.861
Enterprise re-organisation support fund	419		-	-
Other funds belonging to owners' equity	420		-	-
Retained earnings	421		138.558.691.116	133.160.880.769
Retained earnings in previous year	421a		*133.160.880.769*	*62.923.979.793*
Retained earnings in current year	421b		*5.397.810.347*	*70.236.900.976*
Funds for construction investment	422		-	-
Non - control interest	429		20.086.082.123	20.084.641.166
Other capital and funds	**430**		-	-
Subsidized funds	432		-	-
Funds invested in fixed assets	433		-	-
TOTAL RESOURCES	**440**		**9.009.425.037.474**	**8.972.958.377.638**

NGUYEN HONG PHUONG

Chief Accountant

M.S.D.N: 0302887938 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYEN LONG TRIEU

General Director

Ho Chi Minh City, 29 April 2026

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal period Q1/2026

Item	Code	Note	1st quarter		Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter	
			1st quarter of 2026	1st quarter of 2025	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
			VND	VND	VND	VND
Gross sales of merchandise and services	**01**		**15.042.355.605**	**72.847.374.989**	**15.042.355.605**	**72.847.374.989**
Less deductions	02		9.822.217.467	23.917.246.554	9.822.217.467	23.917.246.554
Net sales	**10**	6.1	**5.220.138.138**	**48.930.128.435**	**5.220.138.138**	**48.930.128.435**
Cost of sales	**11**	6.2	1.746.058.986	25.968.760.507	1.746.058.986	25.968.760.507
Gross profit	**20**		**3.474.079.152**	**22.961.367.928**	**3.474.079.152**	**22.961.367.928**
Gain/(loss) from disposal or liquidation of investment properties	**21**		-	-	-	-
Financial income	22	6.3	15.809.437.266	22.091.203.031	15.809.437.266	22.091.203.031
Financial expenses	23	6.4	4.923.303.338	18.372.894.433	4.923.303.338	18.372.894.433
In which: Interest expenses	24		*4.871.459.804*	*18.372.894.433*	*4.871.459.804*	*18.372.894.433*
Net profit in joint ventures and associates	25		290.466.476	*132.898.819*	290.466.476	*132.898.819*
Selling expenses	26	6.5	2.159.026.960	677.596.221	2.159.026.960	677.596.221
General and administration expenses	27	6.6	8.229.381.302	21.010.316.153	8.229.381.302	21.010.316.153
Operating profit	**30**		**4.262.271.294**	**5.124.662.971**	**4.262.271.294**	**5.124.662.971**
Other income	31	6.7	4.634.664.724	3.744.090.138	4.634.664.724	3.744.090.138
Other expenses	32	6.8	2.147.478.507	2.450.900.002	2.147.478.507	2.450.900.002
Other profit	**40**		**2.487.186.217**	**1.293.190.136**	**2.487.186.217**	**1.293.190.136**
Profit before tax	**50**		**6.749.457.511**	6.417.853.107	**6.749.457.511**	6.417.853.107
Current corporate income tax expense	51		1.350.206.207	1.256.990.858	1.350.206.207	1.256.990.858
Deferred corporate income tax expense	52		-	-	-	-
Net profit after tax	**60**		**5.399.251.304**	**5.160.862.249**	**5.399.251.304**	**5.160.862.249**
Net profit after tax of parent company	61		5.397.810.347	5.156.449.574	5.397.810.347	5.156.449.574
Net profit after tax of non control interest	62		1.440.957	4.412.675	1.440.957	4.412.675
Earnings per share	70	6.9	**9**	**9**	**9**	**9**

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

NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant

NGUYEN LONG TRIEU
General Director

Ho Chi Minh City, 29 April 2026

HOANG QUAN CONSULTING – TRADING – SERVICE REAL ESTATE CORPORATION

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

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (Indirect

For the fiscal year ended 31 March 2026

Item	Code	Note	01/01/2026 To 31/03/2026	01/01/2025 To 31/03/2025
			VNĐ	VNĐ
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES				
Net profit before tax	**01**		6.749.457.511	**6.417.853.107**
Adjustments for :				
Depreciation and amortisation	02		61.400.873	105.627.786
Provisions	03		-	(300.522.697)
Unrealised foreign exchange (gains)/losses	04		-	-
Profits/(losses) from investing activities	05		(15.888.936.074)	(132.898.819)
Interest expense	06		4.871.459.804	18.372.894.433
Operating income before changes in working ca	**08**		**(4.206.617.886)**	***24.462.953.810***
(Increase)/decrease in receivables	09		(10.512.316.701)	187.266.001.444
(Increase)/decrease in inventories	10		(34.633.062.618)	(29.775.409.597)
Increase/(decrease) in payables	11		128.277.358.260	(166.138.845.871)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		132.828.276	(491.121.906)
(Increase)/decrease in business stock	13		(12.324.597.161)	-
Interest paid	14		-	(30.113.253.674)
Corporate income tax paid	15		-	(1.384.974.621)
Other cash inflow from operating activities	16			
Other cash outflow from operating activities			-	-
Net cash flow from operating activities	**20**		**66.733.592.170**	**(16.174.650.415)**
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES			-	-
Purchase of fixed assets and other long term ass	21		-	-
Proceed from disposal of FA and other LT assets	22			
Payment for loan, purchase of debt instrument	23			
Proceeds from loans, sale of debt instrument	24		(26.334.668.542)	(7.415.991.340)
Investment in other entities	25		27.388.122.300	21.464.520.693

Proceeds from investment in other entities	26			
Interest and dividends received	27		15.679.577.239	-
Net cash flow from investing activities	**30**		**16.733.030.997**	**14.048.529.353**
CASH FLOW FROM FINANCIAL ACTIVITIES				
Proceeds from capital contribution	31		-	-
Payment of capital to owners	32		-	-
Proceeds from borrowings	33	7,1	1.456.380.687	23.347.824.015
Repayments of borrowings	34	7,2	(92.563.399.265)	(31.851.888.720)
Payment of finance lease liabilities	35			
Dividends paid	36			
Net cash flow from financing activities	**40**		**(91.107.018.578)**	**(8.504.064.705)**
Net increase/decrease in cash	**50**		**(7.640.395.411)**	**(10.630.185.767)**
Cash and cash equivalents at beginning of p	**60**		**35.673.109.903**	**42.062.167.302**
Impact of exchange rate fluctuation	61			
Adjust impact of the opening balance				
Cash and cash equivalents at the end of peric	**70**		**28.032.714.492**	**28.032.714.492**

NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant

NGUYEN LONG TRIEU
General Director
Ho Chi Minh City, 29 April 2026

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

1. GENERAL INFORMATION

1.1 Ownership

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

The Company's contributed capital as of 01 January 2026 and 31 March 2025 is VND 5,766,000,000,000.

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

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

Head office's address is:

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

1.2 Scope of operating activities

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

1.3 Nature of business operations

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

1.4 Business cycle

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

1.5 Structure of the Corporation

List of consolidated subsidiaries and affiliated companies as of 31 march 2026 is as follows:

Subsidiary

Company name	Address	Principal business activities	Capital contribution rate	The proportion of voting rights	The rate of benefits
Golden City Investment Joint Stock Company	– No.90 Nguyen Thai Hoc, Quarter 4, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province	Trading in real estates	98.04%	98.04%	98.04%

Joint-ventures and associates

Company name	Address	Principal business activities	Capital contribution rate	The proportion of voting rights	The rate of benefits
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd	– No.46, Thoai Ngoc Hau Street, Vinh Hoa Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Trading in real estates	40.00%	40.00%	40.00%
Hoang Quan Can Tho Investment – Real Estate JSC	– No.27-28, Vo Nguyen Giap Street, Phu Thu Ward, Can Tho City, Vietnam	Trading in real estates	39.00%	39.00%	39.00%

Dependent units have no legal status and perform dependent accounting

Dependent units	Address
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.353, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
District 2 Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.99 Provincial Road 25B, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.286, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.47C/2 Hamlet 3, Binh Chanh Commune, Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	C15 - 16 Nam Hiep Thanh Residential Area, Truong Chinh Street, Phu My Ward, Ho Chi Minh City
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation – Hoang Quan Real Estate Exchange Center	No.339, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward , Ho Chi Minh City
Tien Giang Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	Ground floor of HQC Tan Huong social housing, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune, Dong Thap Province, Vietnam
Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.37 Truong Chinh, Buon Ma Thuot Ward, Dak Lak Province, Vietnam
Dak Lak Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.219A Ngo Quyen Street, Tan An Ward, Dak Lak Province, Vietnam
Tay Ninh Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.90, Nguyen Thai Hoc Street, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province, Vietnam
Ha Noi Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.229, Giap Nhat Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	15 Nguyen Luong Bang, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.272, Huynh Van Banh Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	T6 Vo Dinh Building (ground floor), TA 14 Street, Ward Thoi An, Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.55C2, Cay Keo Street, Quarter 1, Tam Binh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Hoc Mon Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.15E My Hoa 4 Hamlet, Xuan Thoi Thuong Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam

Dependent units	Address
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	08B Nguyen Ai Quoc Street, Quater 3, Tran Bien Ward, Dong Nai Province, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	27 – 28 Vo Nguyen Giap Street, Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.159A, Phan Dang Luu Street, Phuoc Huong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Branch of Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	Lot A2, 19-20 Binh Minh service - residential area for experts and employees, Cai Von Commune, Vinh Long Province, Vietnam
Tra Vinh Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.50, Chu Van An Street, Long Binh Hamlet, Long Duc Ward, Vinh Long Province, Vietnam
Nha Trang Branch, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation	No.46, Thoai Ngoc Hau Street, Bac Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam

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

The figures are presented in the consolidated financial statements for the year ended 31 March 2026 compared with the corresponding figures of the previous year.

1.7 Employees

As at 31 March 2026, the Group's has 113 people (as at 31 December 2025: 149)

2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

2.1 Financial year

The financial year of the Group's from January 01 to march 31 annually.

2.2 Accounting currency

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

3. ACCOUNTING STANDARDS AND APPLICATION

3.1 Accounting Standards and application

The Group applies Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance, which provides guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements

3.2 Comply with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System

The Board of Management ensures that the requirements of Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance, which provide guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements, have been complied with

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 Basis of preparation the consolidated financial statements

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

4.2 Basis of preparation the consolidated financial statements

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

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

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

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

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

Non-controlling shareholder interests

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

Business Combinations and Goodwill

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

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

Invest in associated companies

An associate is an entity in which the Group has significant influence but is not a subsidiary of the Group. Significant influence is the right to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not to control those policies.
The results of operations, assets and liabilities of associates are consolidated in the financial statements using the equity method. Investments in associates are initially recognised at cost in the balance sheet and adjusted thereafter for changes in the Group's share of the net assets of the associates. If the Group's share of the losses of an associate is greater than or equal to the carrying

amount of the investment, the Group is not required to continue to recognise further losses in the consolidated financial statements. In this case, the value of the investment presented in the consolidated financial statements is zero (0). If the associate subsequently makes a profit, the Group recognises its share of the profit only after it has recovered the net loss not previously recognised.

4.3 Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand; demand deposits at banks and other institutions permitted to hold non-term deposits and make payments in accordance with the law; and cash in transit. These cash items may include Vietnamese Dong, foreign currencies, and monetary gold, etc. Monetary gold recognized in cash accounts refers to gold held as a store of value, and does not include gold classified as inventory for use as raw materials in production or as goods for sale. The management and use of monetary gold must comply with current legal regulations.

4.4 Financial investments

Held-to-maturity investments

This account is used to reflect the existing balance and movements (increases and decreases) of held-to-maturity investments, such as term deposits at banks; valuable papers (including treasury bills, promissory notes, certificates of deposit); bonds; preference shares classified as liabilities; loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest; and other held-to-maturity investments or those of a similar nature, excluding derivative instruments.

This account does not include bonds and other debt instruments held for trading purposes.

The Company provides for impairment losses on held-to-maturity investments when there is objective evidence that such investments are impaired. The provision is determined as the difference between the carrying amount of the investment and its estimated recoverable amount at the date of the interim financial statements. The provision is recognized as a finance expense; when the reasons for the provision no longer exist, the Company reverses the corresponding provision and reduces finance expenses accordingly.

When an investment reaches maturity or is liquidated prior to maturity, the Company derecognizes the investment and records a gain or loss equal to the difference between the net proceeds received and the carrying amount (after deducting any impairment provision, if any) at the date of liquidation.

Investments in equity of other companies

Investments in equity of other companies include investments which the Group has no control, co-
This account is used to reflect the current value and the increases and decreases of other investments.

These include investments in equity instruments of other entities where the investor does not have control or joint control, and does not have significant influence over the investee; investments in Business Cooperation Contracts (BCC) where the enterprise does not have joint control but is entitled to benefits based on the after-tax profits of the BCC.

It also includes precious metals and gemstones that are not used as raw materials for production or held for trading as goods; paintings, photographs, documents, and valuable items that are not involved in ordinary business operations. Where there is clear evidence that these investments have declined in value compared to market value, and the decline can be measured reliably, the enterprise shall reduce the carrying amount of the investments and recognize the loss as a financial expense.

4.5 Receivables

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

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

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

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

4.6 Inventories

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

The cost of inventories is determined as follows:

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

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

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

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

4.7 Prepaid expenses

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

Tools and equipment

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

Cost of repairing fixed assets

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

4.8 Operating leased assets

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

4.9 Tangible fixed assets

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

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

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

	Years
Building and structures	20
Transportation	06 – 10
Office equipment	03

4.10 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation

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

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

Software

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

4.11 Construction in progress

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

4.12 Payables to Suppliers

This account is used to reflect the current balance and the settlement status of the enterprise's payables to suppliers of materials and goods, service providers, sellers of fixed assets and investment properties, and financial investments in accordance with signed economic contracts. This account is also used to reflect the settlement of payables to main contractors and subcontractors for construction and installation works.
Payables to suppliers, service providers, and construction contractors must be recorded in detail for each payable party. Within each detailed account, this account also reflects amounts advanced to suppliers, service providers, and contractors for which the enterprise has not yet received goods, services, or completed construction work handed over.
The entrusting party in import transactions shall record in this account the amount payable to sellers for imported goods through the entrusted importing party, in the same manner as ordinary trade payables.

4.13 Salaries

Salaries and wages allocated to expenses during the period are determined based on the agreed salary levels and allowances as stipulated in the labor contracts.

4.14 Business Cooperation Contract

Co-controlled business

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

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

4.15 Dividends and profit payable

This account is used to reflect the amount of dividends and profits payable (in cash or non-monetary assets) and the settlement status of dividends and profits payable in cash to the company's shareholders and capital contributors.

4.16 Accrued Expenses

This account is used to reflect amounts payable for goods and services that have been received from suppliers or provided to customers during the reporting period but have not yet been paid due to incomplete supporting documents or accounting records; such amounts are recognized as expenses of the reporting period.
This account also reflects amounts payable to employees during the period, such as accrued vacation pay, as well as other production and business expenses of the reporting period that must be accrued.

4.17 Unearned Revenue

This account reflects the existing balance and movements (increases and decreases) of deferred revenue of the Group during the accounting period. Deferred revenue comprises amounts received in advance, such as advances from customers for the purchase of apartments.

4.18 Capital

Owner's equity

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

Share premium

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

Treasury stocks

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

4.19 Distribution of net profits

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

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

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

4.20 Revenue

Revenue from sales of service rendered

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

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

Revenue from sales of real estate

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

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

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

Revenue from sales of land plots

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

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

Revenue from sales from construction contract

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

- For construction contract that the contractors are paid according to the progress of the plan, revenues and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by the Group determined in fiscal year end.

- For construction contract that the contractors are paid according to the value of the mass execution, revenue and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by customers confirm and is reflected on the invoices made.

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

When the results of a construction contract cannot be estimated reliable, present as follow:
- Revenue is recognized only equivalent to the cost of the contract incurred that reimbursement is relatively certain.
- The cost of the contract is recognized only for the costs has incurred.

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

Interest

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

Dividends and profits received

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

4.21 Borrowing costs

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

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

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

4.22 Corporate income tax

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

Current income tax

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

Deferred income tax

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

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

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

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

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

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

4.23 Segment reporting

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

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

4.24 Instrument

Financial assets

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

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

Financial Liabilities

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

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

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

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

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

Equity instrument

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

Clearing financial instruments

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

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

4.25 Related parties

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

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

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

Parties	Relationship
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd	Associate
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	Associate
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	The same key members
Nam Quan Investment JSC	The same key members
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	The same key members
Hoang Quan Law Co., Ltd	The same key members
Victoria Real Property Management Co., Ltd	The same key members
Victoria Service Property Management Co., Ltd	The same key members
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	The same key members
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	The same key members
Hoang Quan Group Co., Ltd	The same key members
Viet Architecture Corporation	The same key members
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	The same key members
Indochina Land Group Co., Ltd	The same key members
Truong Gia Production Trading Co., Ltd	The same key members
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	The same key members
Thien Phat Construction Investment Co., Ltd	The same key members
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	The same key members
Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd	The same key members
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	The same key members
Simon Land Investment Co., Ltd	The same key members
Vietmed Medical JSC	The same key members
Hoang Quan Appraisal Co., Ltd	The same key members
Binh Minh Port JSC	The same key members
Simon Investment JSC	The same key members
Peace Consultancy – Trading – Service Co.. Ltd	The same key members

Parties	Relationship
Phuc Sinh Investment JSC	The same key members
Binh Minh Entertainment Service - Trading Co., Ltd	The same key members
CPG Real Estate Investment Management JSC	The same key members
Hung Cuong Phan Thiet Trading Production Co., Ltd	The same key members
Binh Minh Entertainment Service – Trading JSC	The same key members
Tra Vinh Real Estate JSC	The same key members
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC	The same key members
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd	The same key members
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	The same key members
Indochina International Appraisal and Investment JSC	The same key members
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	The same key members
Viet House Investment Co., Ltd	The same key members
Tan Dai Tien Binh Thuan JSC	The same key members
Sao Bien Real Estate Co.,Ltd	The same key members
Echo Real Estate Development and Investment Company Limited	The same key members
Grow Rich Service Co., Ltd	The same key members

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

5. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Cash on hand – VND	19,789,037,227	19,607,543,754
Cash in banks – VND	8,243,677,265	16,065,566,149
	28,032,714,492	**35,673,109,903**

5.2 Short-term held-to-maturity investments

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Related parties - loans receivables		
Hoang Quan Group Co., Ltd (1)	217,671,828,595	209,279,160,053
Viet Architecture Corporation (2)	26,303,595,275	26,303,595,275
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd (3)	16,508,706,376	16,508,706,376
Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd (4)	14,230,624,937	14,230,624,937
CPG Real Estate Investment Management JSC (5)	3,781,835,059	3,191,835,059
Simon Investment JSC (6)	1,902,263,657	1,902,263,657
Hoang Quan Law Co., Ltd	1,710,990,000	1,710,990,000
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (7)	385,757,537	385,757,537
Simon Land Investment Co., Ltd	7,500,000	7,500,000
Hoang Quan Farm One Member Co., Ltd	3,300,000	3,300,000
Vietmed Medical JSC	2,570,000	2,570,000
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC (8)	317,292,552,285	317,292,552,285
Hoang Quan Consulting - investment JSC (9)	75,708,971,608	75,690,241,608
Trade receivables – other		
Others	3,434,567,409	3,470,689,709
	678,945,062,738	**669,998,516,496**

(1) Loan to Hoang Quan Group Co., Ltd contract No.01.12/2025/HDMT-TD-HQC dated 01 December 2025, term of 12 months, interest 1%/year.

(2) Loan to Viet Architecture Corporation, contract No.35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2023, and contract appendix No.02-35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-35/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.

(3) Loan to Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd, contract No.03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-03/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.

(4) Loan to Viet Phuong Nam Investment Co., Ltd, contract No.26/HDMT-HQ.VPN.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-26/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-26/HDMT-HQ.GB.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.

(5) Loan to CPG Real Estate Investment Management JSC, contract No.34/HDMT-HQ.VKT/23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-34/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-34/HDMT-HQ.VKT.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.

(6) Loan to Simon Investment JSC, contract No.01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2023, contract appendix No.02-01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2025 and contract appendix No.03-01/HDMT-HQ.TD.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.

(7) Loan to Tay Ninh Urban Development and Construction JSC, contract No.02/HDMT-HQ.TN.23 dated 02 January 2023 and contract appendix No.03-02/HDMT-HQ.TN.23 dated 02 January 2026, term of 12 months.

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

(9) Receivables of Hoang Quan Consulting Investment JSC according to the Tripartite Debt Reconciliation Minute No. 0701/BBCTCN among Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC, Ms. Nguyen Tran Diem Trang and Hoang Quan Consulting Investment JSC - Loan interest.

5.3 Short-term trade receivables

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Trade receivables – related parties		
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	278,931,903,060	278,931,903,060
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	199,395,365,248	199,395,365,248
Simon Investment JSC	198,476,159,038	198,476,159,038
Hoang Quan Education Investment Co., Ltd	95,811,480,000	95,811,480,000
Tra Vinh Real Estate JSC	67,490,000,000	67,490,000,000
Victoria Real Property Management Co., Ltd	14,356,606,429	14,356,606,429
Peace Consultancy – Trading – Service Co., Ltd	8,425,296,000	8,425,296,000
Victoria Service Property Management Co., Ltd	3,214,486,000	3,214,486,000
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	1,261,623,321	1,261,623,321
Nam Quan Investment JSC	131,186,698	131,186,698
Tay Ninh Branch – Hoang Quan Group Company Limite	49,971,390	49,971,390
Viet Architecture Corporation	20,590,593	20,590,593
Trade receivables – other customers		
Binh Thuan Construction and Trading House Joint Stock Company	82,088,510	-
Other customers	340,649,556,600	347,498,312,429
	1,208,303,167,907	**1,215,069,835,226**

5.4 Short-term advances to suppliers

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Advances to suppliers – related parties		
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	994,201,272,478	993,240,103,098
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	131,506,351,264	131,556,351,264
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd - Tra Vinh Branch	200,000,000	200,000,000
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	70,511,862,065	43,533,560,568
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	29,790,372,320	40,510,937,560
Indochina Real Estate Development Investment Corporation	15,288,298,758	14,855,779,265
Viet Architecture Corporation	23,448,320,260	23,448,320,260
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	3,031,557,953	3,031,557,953
Nam Quan Investment JSC	3,212,858,000	3,212,858,000
Indochina Land Group Co., Ltd	1,247,597,652	1,247,597,652
CPG Real Estate Investment Management JSC	644,682,593	644,682,593
Hoang Quan Law Co., Ltd	91,643,442	100,383,442
Indochina International Appraisal and Investment JSC	75,000,000	75,000,000
Thien Phat Construction Investment Co., Ltd	-	9,000,000
Hoang Quan Group Co., Ltd	9,379,327,480	-
Advances to suppliers – other suppliers		
Binh Thuan Construction and Housing Trading Joint Stock Company	340,083,014,641	339,683,014,641
Hai Dang Joint Stock Company (JSC)	155,871,714,984	155,871,714,984
Other suppliers	52,705,541,324	64,317,696,273
	1,831,289,415,214	**1,815,538,557,553**

5.5 Other short-term, long-term receivables

5.5.1 Other short-term receivables

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Related parties				
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	18,016,602,221		2,779,917,073	-
Hoang Quan Mekong Consulting Trading Service Real Estate JSC (1)				
– In come from business cooperation	-	-	15,541,158,000	-
– Interest on borrowings	3,755,122,025	-	16,953,050,109	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation				
– Business Cooperation Contract	79,977,963,351	-	80,577,963,350	-
Hoang Quan Consulting - investmen JSC (2)	6,818,342,859	-	4,578,741,190	-
Victoria Real Property Management Co., Ltd	35,462,354,032	-	35,462,354,032	-
Hoang Quan Group Co., Ltd – Interest on borrowings	1,483,798,953	-	111,330,758	-
Mr. Nguyen Thanh Hoai – advances	312,299,538	-	312,299,538	-
Mr. Truong Nguyen Nguyen Doan – advances	4,920,466	-	24,920,466	-
Other organizations and				

individuals				
Green Sunflower Consulting Service Joint Stock Company – *Interest on borrowings*	-		578,321,917	-
Mortgages, deposits	1,450,000,000	-	1,450,000,000	-
Advances	2,871,578,910	(346,355,864)	2,223,906,059	(346,355,864)
Other short-term receivables	24,108,502,740	-	11,758,305,954	-
	174,261,485,095	**(346,355,864)**	**172,352,268,446**	**(346,355,864)**

(1) Receivable from Hoang Quan Investment Consulting Joint Stock Company under Minutes No. 0701/BBCTCN among three parties: Hoang Quan Real Estate Consulting – Trading – Services Joint Stock Company, Ms. Nguyen Tran Diem Trang, and Hoang Quan Investment Consulting Joint Stock Company

(2) This amount represents interest income arising from Business Cooperation Contract No. 26-02/TTHT dated February 26, 2015, and Appendix No. 01/PLHT–HQMK, HQ dated January 1, 2025, signed with Hoang Quan Mekong Real Estate Consulting – Trading – Services Joint Stock Company for the investment, construction, and business of the following projects: Binh Minh Industrial Park Project and the Binh Minh Housing for Experts, Workers, and Commercial–Service Project, with a fixed profit rate of 6% per annum.

5.5.2 Other long-term receivables

	31/03/2026		01/01/2026	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Mortgages, deposits	11,089,854,000	-	11,037,960,000	-
	11,089,854,000	**-**	**11,037,960,000**	**-**

5.6 Bad debts

	31/03/2026		01/01/2026	
	Cost VND	Recoverable amount VND	Cost VND	Recoverable amount VND
Debts overdue for 3 years or more				
Advances	346,355,864	-	346,355,864	-
Loans receivables	9,700,857,652	-	9,700,857,652	-
Other receivables	106,000,000	-	106,000,000	-
Advances to suppliers	2,456,894,050	-	2,456,894,050	-
	12,610,107,566	**-**	**12,610,107,566**	**-**

Movements of provision for doubtful debt is as follows:

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Opening balance	(12,610,107,566)	(45,590,655,922)
Appropriation during the year	-	300,522,697
Closing balance	**(12,610,107,566)**	**45,290,133,225**

5.7 Shortage of assets waiting for resolution

The company has no assets pending resolution due to shortages.

5.8 Inventories

	31/03/2026		01/01/2026	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Work in progress	1,479,485,565,745	-	1,444,852,503,127	-

Real estate goods	26,368,832,340	-	26,368,832,340	-
Other inventories	2,467,272	-	2,467,272	-
	1,505,856,865,357	**-**	**1,471,223,802,739**	**-**

Details of inventory as at 31 Marchr 2026 are as follows:

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
(1) Work in progress		
Golden City Project		
Construction costs	792,085,447,580	792,085,447,580
Interest expense	190,470,898,841	169,053,489,484
Marketing and brokerage fees	37,315,960,153	33,215,910,957
Infrastructure, management, supervision costs	11,726,977,858	11,726,977,858
Others	48,635,124,876	46,676,421,338
Other projects under development		
Hoang Quan Plaza Apartment (*)	145,313,446,918	145,313,446,918
HQC Tan Huong Project	64,083,651,609	63,823,850,850
Tra Vinh social Housing Project	65,469,173,323	61,957,859,429
Hoc Mon high-rise shopping center & public area Project	39,827,777,194	39,827,777,194
Thanh My Loi - Hiep Luc (Cheery 1) Project	24,209,625,444	23,596,917,844
HQC Ho Hoc Lam Project	17,823,359,118	17,823,359,118
Chau Pha Ba Ria Vung Tau Project	17,321,169,052	16,457,491,159
198 ha - Binh Thuan (065G) Project	8,195,158,604	8,195,158,604
Family A Area Project	8,085,503,943	8,085,503,943
Tam Binh Project	1,172,135,950	2,078,802,617
Cheery 2 Project	1,135,278,083	1,135,278,083
Residential Area Saigon Res	1,733,333,334	1,733,333,334
Duong Dinh Hoi Residential Area	783,301,189	783,301,189
Xuan Lang - Phu Tho Social Housing Project	507,707,480	504,964,480
Residential Area Phu Loi Ward - Hai Thanh	498,698,000	498,698,000
Tan An Industrial Cluster Service Urban Area Project	144,921,148	144,921,148
An Xuyen - Ca Mau Social Housing Project	85,000,000	85,000,000
HQC Tay Ninh Project	48,592,000	48,592,000
Binh Trung Dong land Project	2,813,324,048	-
	1,479,485,565,745	**1,444,852,503,127**
(2) Real estate goods		
Binh Minh Residential Area Construction Project	15,351,999,543	15,351,999,543
Phu Huu Ward Residential Area, Thu Duc City - Mekong	7,997,530,605	7,997,530,605
Phu Loi Ward Residential Area, District 7 - Hai Thanh	3,019,302,192	3,019,302,192
	26,368,832,340	**26,368,832,340**

5.9 Increase/ (Decrease) of tangible fixed assets

	Transportation	Office equipment	Total
	VND	VND	VND
Cost			
As at 01/01/2026	13,065,366,958	1,528,918,216	14,594,285,174
As at 31/03/2026	**13,065,366,958**	**1,528,918,216**	**14,594,285,174**
As at 01/01/2026	13,038,927,014	1,504,236,576	14,543,163,590
Depreciation in year	26,439,944	2,511,930	28,951,874
As at 31/03/2026	**13,065,366,958**	**1,506,748,506**	**14,572,115,464**
Net book value			
As at 01/01/2026	26,439,944	24,681,640	51,121,584

As at 31/03/2026	**-**	**22,169,710**	**22,169,710**

As at 31 March 2026, cost of fixed tangible assets which are fully depreciated but still in use is VND 14,409,782,901 (as at 31 December 2025 is VND 13,859,248,601).

5.10 Increase/ (Decrease) of intangible fixed assets

	Accounting software VND	Total VND
Cost		
As at 01/01/2026	1,468,463,000	1,468,463,000
As at 31/03/2026	**1,468,463,000**	**1,468,463,000**
Accumulated depreciation		
As at 01/01/2026	1,309,074,717	1,309,074,717
Amortization in year	32,448,999	32,448,999
As at 31/03/2026	**1,341,523,716**	**1,341,523,716**
Net book value		
As at 01/01/2026	159,388,283	159,388,283
As at 31/03/2026	**126,939,284**	**126,939,284**

5.11 Construction in progress

	01/01/2026 VND	31/03/2026 VND
Installation expenses office elevator at 286-288 Huynh Van Banh	851,851,852	851,851,852
KPIs performance management system	539,440,000	539,440,000
	1,391,291,852	**1,391,291,852**

5.12 Long-term financial investments

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

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Investments in associates (1)	2,347,669,693,819	2,347,379,227,343
Other long-term investments (2)	1,184,550,490,357	1,184,550,490,357
Provisions for long-term financial investments	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Long-term held-to-maturity investments	6,000,000,000	6,000,000,000
	3,536,111,304,176	**3,535,820,837,700**

(1) Investment in associates:

	31/03/2026		01/01/2026	
	Cost VND	Equity Method Value VND	Cost VND	Equity Method Value VND
Hoang Quan Nha Trang Consulting Trading Service Real Estate Co.,Ltd	48,000,000,000	20,360,259,453	48,000,000,000	20,380,892,623
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC (*)	2,320,000,000,000	2,327,309,434,366	2,320,000,000,000	2,326,998,334,720
	2,368,000,000,000	**2,347,669,693,819**	**2,368,000,000,000**	**2,347,379,227,343**

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

(*) In the value of the investment in Hoang Quan Can Tho Real Estate Investment Joint Stock Company under the equity method as of 31 December 2025, there is VND 1,899,753,356,279 as the value of commercial advantage. The Company is not allowed to gradually amortize this commercial advantage until the date of becoming a subsidiary.

The operations of associates

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

(2) Other long-term investments

	31/03/2026		01/01/2026	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Investments in associates	**2,347,669,693,819**	**-**	**2,347,379,227,343**	**-**
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC (1)	2,327,309,434,366	-	2,326,998,334,720	-
Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd (2)	20,360,259,453	-	20,380,892,623	-
Equity investments in other entities	**1,184,550,490,357**	**(2,108,880,000)**	**1,184,550,490,357**	**(2,108,880,000)**
Viet Nam Young Entrepreneurs Investment Corporation (3)	2,108,880,000	(2,108,880,000)	2,108,880,000	(2,108,880,000)
KIS Vietnam Securities Corporation (4)	1,080,000,000	-	1,080,000,000	-
Binh Minh Port JSC (5)	500,000,000,000	-	500,000,000,000	-
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (6)	259,019,300,000	-	259,019,300,000	-
Indochina Real Estate Development Investment Corporation (7)	200,000,000,000	-	200,000,000,000	-
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC (8)	146,740,000,000		146,740,000,000	
Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC (9)	38,820,945,357	-	38,820,945,357	-

	31/03/2026		01/01/2026	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Ho Chi Minh City Housing Development Fund (HOF)	36,781,365,000	-	36,781,365,000	-
Held-to-maturity investments	**6,000,000,000**	**-**	**6,000,000,000**	**-**
Total	**3,538,220,184,176**	**(2,108,880,000)**	**3,537,929,717,700**	**(2,108,880,000)**

Investments in associates

(1) The Company has invested in Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC, with the value of VND 2,320,000,000,000 equivalent to 39% of the charter capital.

(2) The Company has invested VND 48,000,000,000 equivalent to 40% of charter capital in Hoang Quan Nha Trang Consulting – Trading – Service Real Estate Co., Ltd.

Investments in other entities

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

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

(5) The Company contributes capital under the Business Cooperation Contract No.15/2016/HDHT, dated 15 March 2016 with a term of 9 years, with Binh Minh Port JSC to carry out projects of investment exploitation and construction of Binh Minh - Vinh Long Port; Investment projects on construction and operation of Binh Minh port (including berths, infrastructure, warehouses, and yards) at Binh Minh Industrial Park, Vinh Long Province; and establish Binh Minh Trading - Production - Service JSC on 30 August 2019 at the address of lot B5 KDC Binh Minh, My Loi Hamlet, Vinh Long Province. Divide profits at the end of the financial year, after completing obligations to the state, the two parties will agree to divide according to the ratio of capital contribution or retain it to continue implementing the project.

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

(7) The Company contributes capital to Indochina Real Estate Investment and Development JSC, Contract No.01/2014/HDHTDT-HQDD dated 22 September 2014, to implement the HCMC Royal Tower building project with a term of 10 years, fixed interest rate of 12%/year. Currently the project has been completed and put into use in 2024. Project completion date: 21 September 2027.

(8) The Company has contributed capital under Business Cooperation Contract No. 01/HDHT-14 dated 15 February 2014 and No. 02/HDHT-14 dated 26 December 2014 with Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC for a term of 10 years to implement the following projects: Thuong Thanh Residential Area (7 ha) and Social Housing Area (10.74 ha) in Can Tho City; Mekong Delta University Project; and 44-row-house project at Lot 11A in South Can Tho New Urban Area, Can Tho City. Profits are distributed at the end of the financial year; after fulfilling all statutory obligations to the State, both parties shall agree to distribute profits in proportion to their

capital contribution ratios or retain them for continued project implementation. Currently, the projects are in the development and construction phase. The expected project completion date is in 2027.

(9) The Company has contributed capital under Business Cooperation Contract No. 01/HDHT/NKL-HQC/HVNT dated 20 October 2025 with Ngoc Ky Lan Ninh Thuan JSC to implement the Ecological Cemetery Park project in Ninh Hai Commune, Khanh Hoa Province. The Company's capital contribution accounts for 23% of the total project investment, and profits are distributed in proportion to the capital contribution ratio.

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

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
At beginning balance	(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Provision/(reversal) during the year	-	-
At closing balance	**(2,108,880,000)**	**(2,108,880,000)**

5.13 Deferred Expenses

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Construction costs	50,280,349	108,063,694
Construction costs	-	75,044,931
Insurance expenses	742,500,000	742,500,000
	792,780,349	**925,608,625**

5.14 Short-term trade payables

5.14.1 Short-term trade payables

	31/03/2026		01/01/2026	
	Amount VND	Amount within repayment capacity VND	Amount VND	Amount within repayment capacity VND
Related parties				
Binh Minh Port JSC	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885	46,078,157,885
Mr. Truong Anh Tuan	-	-	17,594,954,469	17,594,954,469
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong	10,793,706,022	10,793,706,022	11,318,946,604	11,318,946,604
Viet House Investment Co., Ltd	1,987,986,000	1,987,986,000	1,987,986,000	1,987,986,000
Victoria Real Property Management Co., Ltd	1,401,191,406	1,401,191,406	1,401,191,406	1,401,191,406
Victoria Service Property Management Co., Ltd	971,490,914	971,490,914	708,417,857	708,417,857
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	397,385,634	397,385,634	397,385,634	397,385,634
Hoang Quan Group Co., Ltd	221,900,570	221,900,570	221,900,570	221,900,570
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	-	-	97,717,112	97,717,112
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC	14,298,737,000	14,298,737,000	-	-
Other suppliers				
Others	38,509,567,391	38,509,567,391	53,424,117,430	53,424,117,430
	114,660,122,822	**114,660,122,822**	**133,230,774,967**	**133,230,774,967**

5.14.2 Overdue debts

The Company has no unpaid overdue debt.

5.15 Short-term advance from customers

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Related parties		
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC (*)	272,326,335,918	272,326,335,918
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	201,620,003	201,620,003
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC	108,966,376,630	2,737,630
Mr Nguyen Van Thai	191,028,143	230,028,143
Mr Nguyen Thanh Van	185,545,994	219,445,994
Other customers		
Mr. Vu Trong Dac	31,907,040,000	31,907,040,000
Ms. Dang Thi Phuong Dung	16,234,259,977	16,234,259,977
National Citizen Bank Asset Exploitation and Debt Management Company Limited (AMC)	5,009,620,926	5,009,620,926
Others	401,743,873,758	394,638,755,484
	836,765,701,349	**720,769,844,075**

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

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

	01/01/2026		Movement in the year			31/03/2026	
	Payable VND	Receivable VND	Payable VND	Paid/ Withheld VND	Reclassification VND	Payable VND	Receivable VND
Value added tax	71,359,154,953	-	5,196,305,764	(6,044,588,359)	-	70,510,872,358	-
Corporate income tax	21,232,056,896	-	1,350,206,207	-	-	22,582,263,103	-
Corporate income tax advance payment for amounts received in advance from the transfer of real estate	-	(1,724,645,356)	-	-	-	-	(1,724,645,356)
Personal income tax	182,948,628	-	123,506,779	(240,517,602)		65,937,805	-
Other taxes	5,858,155	-	-	(44,439,810)	-	(38,581,655)	-
	92,780,018,632	**(1,724,645,356)**	**6,670,018,750**	**(6,329,545,771)**	**-**	**93,120,491,611**	**(1,724,645,356)**

Value added tax (VAT)

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

Corporate income tax (CIT)

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

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

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

Other taxes

The Group declared and paid according to regulations.

5.17 Short-term accrued expenses payable

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Other payables		
Project expenses	184,674,701,831	178,965,414,582
Loan interest expenses	75,126,818,642	74,857,533,380
Brokerage fees	10,905,350,738	12,178,394,229
Consulting, management, marketing, communication costs	3,743,596,603	2,467,530,541
Construction costs (*)	153,432,923,247	153,455,026,363
Other fees	22,103,116	463,615,000
	427,905,494,177	**422,387,514,095**

(*) This is the advance payment for the construction cost of the project "Golden City Social Housing Apartment" which has documents for acceptance, handover, and final settlement of the project, and is waiting for the construction units to issue invoices.

5.18 Other short-term, long-term payables

5.18.1 Other short-term payables

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Related parties - borrowings		
Binh Minh Trading – Production – Service JSC	23,689,019,437	23,689,019,437
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	22,672,915,950	22,672,915,950
VDC Construction Design Consulting Co., Ltd	997,197,292	19,997,197,292
- The Company performed a debt-for-equity swap via private placement of shares.	19,000,000,000	
Viet House Investment Co., Ltd	4,633,455,185	4,633,455,185
Victoria Service Property Management Co., Ltd	2,241,008,000	2,241,008,000
Truong Gia Production Trading Co., Ltd	1,447,323,354	1,447,323,354
Hoang Quan Appraisal Co., Ltd	300,000,000	300,000,000
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC	1,014,911,915	226,105,110
Hoang Quan Mekong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC	791,000,000	100,000,000
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd	92,032,784	92,032,784
Hoang Quan Can Tho Investment Real Estate JSC	68,591,564	68,591,564
Hoang Quan Group Co., Ltd	1,508,497,929	-
Other payables		
Hai Phat Investment JSC - Business cooperation	256,241,875	212,256,241,875
- The Company performed a debt-for-equity swap via private placement of shares	212,000,000,000	-
GPT Real Estate Joint Stock Company	1,000,000,000	-
Thu Do Investment and Trading JSC - Business cooperation	-	9,200,000,000
Truong Anh Tuan – Debt-to-equity swap through private placement of shares	236,000,000,000	-
Nguyen Thi Dieu Phuong – Conversion of debt into equity through private placement of shares	33,000,000,000	-
Apartment maintenance fee payables	28,458,493,741	29,318,638,021
Trade union	1,166,774,260	1,158,046,420
Social, health, unemployment insurance	1,315,873,022	1,515,078,567
Deposits received	1,300,000,000	300,000,000
Must repay personal loan	34,500,728,981	26,046,052,309
Other payables	31,653,513,970	36,973,882,734
	659,107,579,259	**392,235,588,602**

5.18.2 Other short-term payables

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Related parties – Borrowing		
Mr. Truong Anh Tuan (*)	1,622,368,987	220,027,414,518
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong (*)	450,000,000	31,634,759,418
Other payables		
Mr. Pham Minh Hoang - pool rental deposit	45,000,000	45,000,000
	2,117,368,987	**251,707,173,936**

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

5.18.3 Overdue debt

The Group has no unpaid overdue debt.

5.19 Other short-term, long-term payables

5.19.1 Other short-term payables

	31/03/2026		01/01/2026	
	Amount VND	**Amount within repayment capacity** VND	**Amount** VND	**Amount within repayment capacity** VND
Short-term loans – bank				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (1)	17,402,749,038	17,402,749,038	17,402,836,000	17,402,836,000
Short-term loans - related parties				
Hoang Quan Group Co., Ltd (2)	45,506,642,978	45,506,642,978	45,994,844,025	45,994,844,025
Short-term loans - other				
Ms. Nguyen Thi Diem	4,280,000,000	4,280,000,000	4,280,000,000	4,280,000,000
Ms. Phan Le Thuy Trang	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Long-term loan due (See Note 5.19.2)	681,500,000,000	681,500,000,000	653,000,000,000	653,000,000,000
	748,839,392,016	**748,839,392,016**	**720,827,680,025**	**720,827,680,025**

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

	01/01/2025	Increased in year	Increase, decrease due to debt offsets and consolidation	Recategorize	Repayment in year	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP,Hồ Chí Minh (1)	17,402,836,000	-	-	-	(86,962)	17,402,749,038
Vay ngắn hạn bên liên quan						
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	45,994,844,025	-	-	-	(488,201,047)	45,506,642,978
Vay các đối tượng khác	-					-
Bà Nguyễn Thị Điểm (3)	4,280,000,000	-	-	-	-	4,280,000,000
Bà Phan Lê Thuỳ Trang (4)	150,000,000	-	-	-	-	150,000,000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(thuyết minh 5,19,2)*	653,000,000,000	-	-	28,500,000,000	-	681,500,000,000
	720,827,680,025	**-**	**-**	**28,500,000,000**	**(488,288,009)**	**748,839,392,016**

Thông tin các khoản vay ngắn hạn như sau:

(1) Loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) under contract No.11668/24/MN/HDTD dated 04 April 2024, with debt acknowledgment contract No.11668/24/MN/HDTD/KUNN14 dated 09 October 2025; debt acknowledgment contract No.11668/24/MN/HDTD/KUNN15 dated 09 October 2025 and contract No.11668/24/MN/HDTD/KUNN16 dated 30 October 2025:

Loan amount	:	VND 55,000,000,000
Loan purpose	:	Additional capital for salary payment for staff serving real estate business activities
Loan term	:	03 months (for according to each debt agreement)
Interest rate	:	9.47%/năm (interest 0%/year within 01 month from the date the debtor receives the loan disbursement from HDBank)
Collateral	:	All assets and income of Mr. Truong Anh Tuan according to the written guarantee commitment date 04 April 2024
At as 31/03/2026	:	VND 17,402,749,038

(2) Loan from Hoang Quan Group Co., Ltd according to loan contract No.16/HDVMT-TD-2023 dated 30 June 2023 and appendix No.03/PLHDVMT-TD-2023 dated 31 December 2025 as follows:

Loan amount	:	VND 45,506,642,978
Loan purpose	:	Refund money according to Investment Cooperation Contract No.215/HDHTDT/2018/HQC-HP dated 29 May 2018
Loan term	:	12 month (to 31/12/2026)
Interest rate	:	12.00%/year or 0.03%/day
Collateral	:	None
At as 31/03/2026	:	VND 45,506,642,978

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

Loan amount	:	VND 4,280,000,000
Loan purpose	:	Serving business activities
Loan term	:	12 month (to 18/06/2026)
Interest rate	:	1.00%month
Collateral	:	None
At as 31/03/2026	:	VND 4,280,000,000

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

Loan amount	:	VND 150,000,000
Loan purpose	:	Serving business activities
Loan term	:	12 month (to 18/06/2026)
Interest rate	:	1.00%/month
Collateral	:	None
At as 31/03/2026	:	VND 150,000,000

5.19.2 Long-term loans

	31/03/2026		01/01/2026	
	Amount	**Amount within repayment capacity**	**Amount**	**Amount within repayment capacity**
	VND	VND	VND	VND
Long-term bank loans				
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Branch Cong Hoa (1)	699,769,232,417	699,769,232,417	791,769,232,417	791,769,232,417
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (2)	85,976,234,101	85,976,234,101	85,976,345,357	85,976,345,357
Long-term loans from related parties				
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (3)	1,918,248,655	1,918,248,655	536,867,968	536,867,968
Personal loans				
Ms. Le Phan Thuy Trang (4)	650,000,000	650,000,000	650,000,000	650,000,000
Minus: long-term loans due	(396,500,000,000)	(396,500,000,000)	(368,000,000,000)	(368,000,000,000)
	391,813,715,173	**391,813,715,173**	**510,932,445,742**	**510,932,445,742**

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

	01/01/2026	Increased in year	Transfer to long-term debt due	Repayment in year	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng					
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Branch Cong Hoa (1)	423,769,232,417	-	(28,500,000,000)	92,000,000,000	303,269,232,417
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (2)	85,976,345,357	-	-	(111,256)	85,976,234,101
Vay bên liên quan					
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC (3)	536,867,968	1,456,380,687	-	(75,000,000)	1,918,248,655
Personal loans					
Ms. Le Phan Thuy Trang (4)	650,000,000	-	-	-	650,000,000
	510,932,445,742	**1,456,380,687**	**(28,500,000,000)**	**(92,075,111,256)**	**510,932,445,742**

Information on long-term loans is as follows:

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

Contract Number	: 25366/23MN/HĐTD dated 29 September 2023 and appendix dated 25 May 2024
Loan Amount:	: VND 920,000,000,000
Purpose of Loan	: Additional capital contribution for the implementation of the "Golden City Social Housing Project".
Loan term	: 48 months
Interest rate	: 11.0% - 11.5%/ year
Security	: - All existing and future assets, property rights, and interests arising from the investment, development, exploitation, and sale of products from the "Golden City Social Housing Project" located at Land Lot No. 101, Map Sheet No. 14, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province. - Receivables arising from the exploitation and sale of 224 apartments at the "Golden City Social Housing Project" (located at Land Lot No. 101, Map Sheet No. 14, Ward 2, Tay Ninh City, Tay Ninh Province) which have been sold, transferred, leased, or exchanged in any form up to the time of credit utilization at HDBank. - All shares (minimum of 102 million shares) in Golden City Investment Joint Stock Company.
As at 31/03/2026	: VND 699,769,232,417 (of which, long-term borrowings amount to VND 303,269,232,417 and the current portion of long-term debt is VND 396,500,000,000).

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

a. Contract Number	:	No.1983/24/MN/HDTD date 25 January 2024 and credit contract No. 5143/24/MN/HDTD date 06 February 2024.
Loan purpose	:	Contribute capital to business cooperation with Bao Linh Housing Investment –Construction - Development JSC (or as specifically stipulated in each debt agreement)
Loan term	:	24 months
Interest rate	:	13.50%/year
Collatera	:	- Project mortgage contract No.4367/24MN/HDBD date 06 February 2024 Value of mortgaged assets: VND 216,387,253,000. - Debt claim mortgage contract No.4365/24MN/HDBD dated 06 February 2024. Remaining receivables/debt claims arising from the exploitation and consumption of products at the Project "Villa and apartment complex in Thanh My Loi Ward". - Land use rights mortgage contract No.1595/24MN/HDBD date 25 January 2024. Value: VND 11,853,305,188. - Land use right mortgage contract No.1593/24MN/HDBD date 25 January 2024: Land use rights at land plots No.201-43; 201-44; 201-66; 201-75, map sheet No.112 (according to 2002 documents). Land use rights at land plot No.75-341, map sheet No.154. Land use rights at land plot No.237, map sheet No.182. Land use rights at land plots No.746; 748; 752; 717; 719; 728; 733; 743; 706; 726; 742, map sheet No.153. Land use rights at plot No.60, map sheet No.182; 190 in Ho Chi Minh City. - All rights arising from Business Cooperation Contract No.01/2024/HDHTKD/HQC-BL date 05 January 2024.
As at 31/03/2026	:	VND 130,000,000,000
Loan purpose	:	Contribute capital to business cooperation with Bao Linh Housing Investment – Construction – Development JSC (or as specifically stipulated in each debt agreement)

b. Contract Number		No. 5143/24/MN/HDTD date 06 February 2024
Loan amount	:	VND 180,000,000,000
Loan purpose	:	Contribute capital for business cooperation with Bao Linh Housing Investment - Construction - Development Joint Stock Company
Loan term	:	24 months
Interest rate	:	13.50%/year
Collatera	:	- All rights arising from Business Cooperation Contract No.02/2024/HDTKD/HQC-BL date 22 January 2024 according to the property rights mortgage contract: 4362/24MN/HĐBD date 25 January 2024. - Project mortgage contract No.4367/24MN/HDBD date 06 February 2024. Mortgage asset value: VND 216,387,253,000 - Debt claim mortgage contract: 4365/24MN/HDBD date 06 February 2024.
As at 31/03/2026	:	VND 155,000,000,000.

a. Contract Number		5143/24/MN/HDTD date 06 February 2024
Loan amount	:	VND 243,000,000,000
Loan purpose	:	Additional capital to implement the project "Social housing in Tan Huong Industrial Park" at land plot No.1356, map sheet No.01, Tan Phu Hamlet, Tan Huong Commune. And/or are specifically stipulated in each debt agreement.
Loan term	:	48 month (04 year)
Interest rate	:	11.00%/year
Collatera	:	All assets, property rights and existing and future rights and interests arising from investment, development, exploitation and consumption of products at the "Tan Huong Industrial Park Social Housing" Project at land plot No.1356, map sheet No. 01, Tan Phu

Hamlet, according to project mortgage contract No.5891/24MN/HDBD date 05 March 2024; Land Use Rights Mortgage Contract No.5893/24MN/HDBD date 05 March 2024 and Mortgage Contract of assets attached to land formed in the future No.5892/24MN/HDBD date 06 March 2024. With a total value of secured assets: VND 324,035,000,000.

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

As at 31/03/2026 : VND 85,976,234,101.

(3) Loan from Tay Ninh Urban Development & Construction JSC as follow:

Contact number	:	0201/HĐVMT-PTĐT-TPV-2024 dated 02January 2024, and Appendix dated 02 January 2025
Loan amount	:	VND 15,000,000,000
Loan purpose	:	To provide additional funding for the Company's business activities
Loan term	:	36 months
Interest rate	:	None
Collatera	:	None
As at 31/03/2026	:	VND 1,918,248,655

(4) Loans from Ms. Phan Le Thuy Trang according to the following credit contracts No. 19.06/2025/HĐMT-TT-HQC dated 19 June 2025 as follow:

Loan amount	:	VND 150,000,000
Loan purpose	:	For business operations
Loan term	:	12 months (up to 19 June 2026)
Interest rate	:	1.00%/month
Collatera	:	None
As at 31/03/2026	:	VND 150,000,000

5.19.3 Overdue unpaid debts

The Group has no outstanding overdue debts.

5.20 Overdue unpaid debts

5.20.1 The table of equity fluctuation

	Owners' invested equity VND	Share premium VND	Treasury stocks VND	Development investment fund VND	Retained earnings VND	Non-controlling interest VND	Total VND
As at 01/01/2025	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,581,521,895	63,204,785,459	20,074,749,106	5,393,650,054,568
Profit in the year	-	-	-	-	70,236,900,976	9,892,060	70,246,793,036
Distributed fund	-	-	-	280,805,666	(196,563,966)	-	(84,241,700)
As at 31/12/2025	**5,766,000,000,000**	**(462,203,741,892)**	**(7,260,000)**	**6,778,085,861**	**133,160,880,769**	**20,084,641,166**	**5,463,812,605,904**
As at 01/01/2026	5,766,000,000,000	(462,203,741,892)	(7,260,000)	6,778,085,861	133,160,880,769	20,084,641,166	5,463,812,605,904
Profit in the year	-	-	-	-	5,397,810,347	1,440,957	5,399,251,304
As at 31/03/2026	**5,766,000,000,000**	**(462,203,741,892)**	**(7,260,000)**	**6,778,085,861**	**138,558,691,116**	**20,086,082,123**	**5,469,211,857,208**

5.20.2 Details of Owner's invested equity

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

On April 16, 2026, the charter capital was increased from VND 5,766,000,000,000 to VND 6,266,000,000,000.

- Pursuant to the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ dated May 10, 2025; the Minutes of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2025/BBH-ĐHĐCĐ dated May 10, 2025; and the Proposal on private placement of additional shares for debt swap No. 09/2025/TTr-HĐQT dated April 18, 2025 regarding the issuance of additional privately placed shares for debt conversion.

- According to the **Board of Directors' Resolution No. 25/2025/NQ-HQC** dated December 9, 2025, regarding the approval of the **private placement plan of shares for debt swap**, the plan ensures that the private placement of shares for debt swap complies with regulations on **foreign ownership limits** and other related matters.

- Board of Directors' Resolution No. 26/2025/NQ-HQC dated December 9, 2025, approving the registration dossier for the private placement of shares for debt swap.

- Board of Directors' Resolution No. 06/2026/NQ-HĐQT dated March 31, 2026, approving the results of the private placement of shares for debt swap;- The Company's Charter was amended on March 31, 2026, in which the charter capital was recorded as VND 6,266,000,000,000.

- Business Registration Certificate No. 0302087938, with the 39th amendment issued on April 16, 2026, increasing the charter capital from VND 5,766,000,000,000 to VND 6,266,000,000,000.

Details of the capital contributed by shareholders are as follows:

	31/03/2026			01/01/2026		
	Share	VND	Rate	Share	VND	Rate
		VND	%		VND	%
Truong Anh Tuan	50,000,000	500,000,000,000	8,67%	50,000,000	500,000,000,000	8,67%
La My Phuong	24,972,500	249,725,000,000	4,33%	24,972,500	249,725,000,000	4,33%
Dinh Quoc Bao Loc	24,750,000	247,500,000,000	4,29%	24,750,000	247,500,000,000	4,29%
Others	476,877,500	4,768,775,000,000	82,71%	476,877,500	4,768,775,000,000	82,71%
	576,600,000	**5,766,000,000,000**	**100,00%**	**576,600,000**	**5,766,000,000,000**	**100,00%**

Detailed changes in shareholders' capital contributions after the debt-to-equity swap as of April 16, 2026:

	Share	Amount	Rate
		VND	%
Mr. Truong Anh Tuan	73,600,000	736,000,000,000	11,75%
Hai Phat Investment Joint Stock Company	21,200,000	212,000,000,000	3,38%
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong	3,300,006	33,000,060,000	0,53%
VDC Construction Design Consultancy Company Limited	1,900,000	19,000,000,000	0,30%
Other shareholders	526,599,994	5,265,999,940,000	84,04%
	626,600,000	**6,266,000,000,000**	**100,00%**

5.20.3 Shares

	31/03/2026	01/01/2026
Registered number of issued shares	576,600,000	576,600,000
Number of shares sold to the public	576,600,000	576,600,000
• *Ordinary shares*	*576,600,000*	*576,600,000*
• *Preferred shares*	-	-
Number of shares repurchased	(726)	(726)
• *Ordinary shares*	*(726)*	*(726)*
• *Preferred shares*	-	-
Number of shares in circulation	576,599,274	576,599,274
• *Ordinary shares*	*576,599,274*	*576,599,274*
• *Preferred shares*	-	-

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

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENT

6.1 Revenue from sales of service rendered

	Quarter 1/2026	Quarter 1/2025
	VND	VND
Gross sales of merchandise and services		
Revenue from sale of real estate	12,821,289,151	72,711,011,353
Revenue from service providers	2,221,066,454	1,281,203,130
	15,042,355,605	**72,847,374,989**
Less deduction		
Returned goods	(9,822,217,467)	(23,917,246,554)
Net sales	**5,220,138,138**	**48,930,128,435**

6.2 Cost of goods sold

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Cost of real estate business during the year	1,746,058,986	25,968,760,505
	1,746,058,986	**25,968,760,505**

6.3 Financial income

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Profit from investment cooperation	2,239,601,669	22,091,203,031
Interest income from loans	213,759,995	-
Interest on sales on credit	13,353,599,411	-
Others	2,476,191	-
	15,809,437,266	**22,091,203,031**

6.4 Financial expenses

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Interest expenses	2,215,449,285	18,372,894,433
Payment discounts	17,443,094	-
Others	2,690,410,959	-
	4,923,303,338	**18,372,894,433**

6.5 Selling expenses

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Staff expenses	214,847,896	470,674,774
Brokerage fees and customer support for project purchases	8,600,110	161,938,742
Others	1,935,578,954	44,982,705
	2,159,026,960	**677,596,221**

6.6 General and administrative expenses

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Staff expenses	5,169,303,445	1,836,083,399
Fixed asset depreciation expense	154,870,299	105,627,786
Office supplies costs	61,400,873	196,731,007
Others	2,843,806,685	18,871,873,961
	8,229,381,302	**21,010,316,153**

6.7 Other income

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Other income	4,634,664,724	3,744,090,138
	4,634,664,724	**3,744,090,138**

6.8 Other expenses

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Others	2,147,478,507	2,450,900,002
	2,147,478,507	**2,450,900,002**

6.9 Earnings per share

		Quarter 1/2026	Quarter 1/2025
Accounting profit after corporate income tax	VND	1,350,206,207	5,156,449,574
Adjustments to increase/(decrease) profit to determine profit attributable to shareholders owning common stock of the Parent Company			-
Earnings per share	**VND**	**1,350,206,207**	5,156,449,574

Average number of common shares of the Parent Company in circulation during the year	Shares	576,599,274	576,599,274
Basic earnings per share	**VND/ Share**	**2**	**9**

7. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

7.1 Proceeds from borrowings

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Proceeds from borrowings under normal contract	1,456,380,687	23,347,824,015
	1,456,380,687	**23,347,824,015**

7.1 Repayments of borrowings

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Cash repayment of loans from borrowings under normal contract	(92,563,399,265)	(31,851,888,720)
	(92,563,399,265)	**(31,851,888,720)**

8. FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

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

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

i. Market risk

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

ii. Credit risk

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

Trade receivables

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

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

Cash in bank

The Group mainly maintained deposit balances at well-known banks in Vietnam. Credit risk of the deposit balances at banks is managed by the treasury department of the Group's policies. The Group found that the level of concentration of credit risk on bank deposits is low. The Board of General Directors assesses that all financial assets are mature and not impaired, except for the receivables presented in Note 5.6.

iii. Liquidity risk

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

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

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

	Less than 1 year VND	Over 1 year VND	Total VND
As at 01 January 2026			
Loans and debts	720,827,680,025	510,932,445,742	1,231,760,125,767
Trade payables	133,230,774,967	-	133,230,774,967
Accrued expenses	422,387,514,095	-	422,387,514,095
Other payables	389,562,463,615	251,707,173,936	641,269,637,551
	1,666,008,432,702	**762,639,619,678**	**2,428,648,052,380**
As at 31 March 2026			
Loans and debts	748,839,392,016	391,813,715,173	1,140,653,107,189
Trade payables	114,660,122,822	-	114,660,122,822
Accrued expenses	427,905,494,177	-	427,905,494,177
Other payables	390,107,579,259	271,117,368,987	661,224,948,246
	1,681,512,588,274	**662,931,084,160**	**2,344,443,672,434**

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

Collateral

As of 31 December 2025
- The Group has mortgaged inventories, fixed assets to secure the loan; and *(see note – 5.8, 5.9 and 5.20)*

- The Group holds mortgaged assets of other parties (see notes – 5.19.2).

9. OTHER INFORMATION

9.1 Transactions and balances with related parties

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

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

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

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

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

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Mr. Truong Anh Tuan		
Borrowing	-	18,900,000,000
Repayment of borrowing	-	(7,000,000,000)
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong		
Office rental	-	5,482,400,000
Rental house fee	(1,290,000,000)	(1,290,000,000)

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

Liabilities to key management personnel and related individuals with key management personnel are set out in Note 5.2, 5.5, 5.15 and 5.19.

Income of key management members

		Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Mr. Nguyen Long Trieu	General Director	90,000,000	-
Mr Cao Van Hai	Deputy General Director	60,000,000	24,000,000
Ms. Truong Nguyen Song Van	Deputy General Director	149,623,776	-
Ms. Nguyen Hong Phuong	Chief Accountant	192,489,796	155,400,000

9.1.2 Transactions and balances with other related parties

Transactions with other related parties

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

	Quarter 1/2026 VND	Quarter 1/2025 VND
Hoang Quan Binh Thuan Consulting – Trading – Service Real Estate Joint Stock Company		
Payment of service fees	-	75,638,208,947
Victoria Service Property Management Co., Ltd		
Payment of construction costs	-	1,914,411
Construction costs	25,039,198	894,109,411
Victoria Real Property Management Co., Ltd		
Payments for construction costs	4,006,586,243	3,065,656,560
Construction costs	-	16,738,961,306
Recover the money lent out	-	17,872,839,697
Collecting money from the sale of the My Tho project.	-	10,329,092,599
Simon Investment Joint Stock Company		
Borrowings receivable	-	118,109,352
Hoang Quan Law Co., Ltd		

Payment of service fees	-	19,740,000
Viet Architecture Corporation		
Construction costs	40,000,000	-
CPG Real Estate Investment Management Joint Stock Company		
Borrowings receivable	590,000,000	2,200,000,000
Hoang Quan Group Co., Ltd		
Borrowings receivable	25,699,668,542	-
Recovery of borrowings	17,307,000,000	-
Borrowings	162,000,000	33,126,353,885
Repayment of borrowings	-	36,728,814,331
Loan interest	1,346,497,929	1,346,497,929
Indochina Real Estate Development Investment Corporation		
Paying brokerage commissions	432,519,493	-
Recover the money lent out	599,999,999	-
Tay Ninh Urban Development & Construction JSC		
Prepayment for construction contract	1,950,000,000	-
Electricity expense	8,999,257	-
Office and vehicle rental expenses	21,777,021	-
Obtain a loan	948,265,687	-
Repayment of borrowings	75,000,000	-
Nam Quan Investment Joint Stock Company		
Repayment of borrowings	-	200,000,000
Hoang Quan MeKong Consulting – Trading – Service Real Estate JSC		
Borrowings	716,000,000	-
Repayment of borrowings	25,000,000	-
Revenue from real estate sales	-	34,906,000,000
Collection due to termination of contract	-	3,036,240,203
Income from business cooperation	3,832,066,356	-
Collecting interest payments from business partnerships.	15,541,158,000	-
Hoang Quan Consulting – Investment JSC		
Interest from borrowings	2,239,601,669	-
Gia Bao Construction Design Investment Co., Ltd		
Borrowings receivable	177,819,460	-
Construction costs	-	5,695,145,346
Payments for construction costs	-	245,000,000
Hoang Quan Land Real Estate Investment JSC		
Borrowings receivable	-	1,167,895,312
Payments for brokerage fees	-	836,449,216
Brokerage commission	-	135,276,450
Bao Linh Housing Development & Construction Investment JSC		
Borrowings	1,346,606,910	-
Business cooperation	1,766,553,264	-
Recovery of borrowings	961,169,380	-
Payment for construction work	9,388,382,370	

Liabilities with other related parties:

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

9.2 Segment reporting

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

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

9.3 Events after the reporting period

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

As at December 31, 2025, based on the audited Financial Statements, the Company reclassified certain items in accordance with the regulations of Circular No. 99/2025/TT-BTC as follows:

As at December 31, 2025, based on the audited financial statements.				Presented in accordance with the regulations of Circular No. 99/2025/TT-BTC.			
No.	**Item**	**Code**	**Amount**	**STT**	**Item**	**Code**	**Amount**
1	Short-term loan receivables	135	287,015,722,603	1	Short-term held-to-maturity investments	123	679,998,516,496
2	Other short-term receivables	136	565,335,062,339	2	Other short-term receivables	135	172,352,268,446
3	Other long-term receivables	216	1,192,399,570,357	3	Other long-term receivables	215	11,037,960,000
4	Investments in other entities	253	3,188,880,000	4	Investments in other entities	263	1,184,550,490,357
5	Long-term loans receivable	215	6,000,000,000	5	Investments held to maturity	255	6,000,000,000
TỔNG CỘNG			**2,053,939,235,299**	**TỔNG CỘNG**			**2,053,939,235,299**

"This reclassification does not affect the Company's total assets and results of operations."

NGUYEN HONG PHUONG
Chief Accountant

NGUYEN LONG TRIEU
General Director
Ho Chi Minh City, 29 April 2026



C.I.C.P.