



HOÀNG QUÂN GROUP
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

Vì một triệu mái ấm gia đình Việt



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2025



DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

HQC	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Công ty Địa ốc Hoàng Quân	
Công ty Hoàng Quân	
Công ty	
Địa ốc Hoàng Quân	
Hoàng Quân	

Tên viết tắt	Tên đầy đủ	Tên viết tắt	Tên đầy đủ
BCPTBV	Báo cáo Phát triển bền vững	KCN	Khu công nghiệp
BCTC	Báo cáo tài chính	LĐLĐ	Liên đoàn Lao động
BCTN	Báo cáo thường niên	LĐTB & XH	Lao động Thương binh và Xã hội
BDS	Bất động sản	NĐTCKCN	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
BHXH	Bảo hiểm xã hội	NLĐ	Người lao động
BKS	Ban kiểm soát	NOTM	Nhà ở thương mại
BQL	Ban Quản lý	NOXH	Nhà ở xã hội
CBNV	Cán bộ nhân viên	NVKD	Nhân viên kinh doanh
CBTT	Công bố thông tin	PTBV	Phát triển bền vững
CFO	Giám đốc tài chính	QHCD	Quan hệ cổ đông
CMND	Chứng minh nhân dân	QLDA	Quản lý dự án
CP	Cổ phần	QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
CSKH	Chăm sóc khách hàng	QTKD	Quản trị kinh doanh
CTCP	Công ty Cổ phần	QTNS	Quản trị nhân sự
DV – DL	Dịch vụ – Du lịch	TGD	Tổng giám đốc
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh	TM – DV	Thương mại – Dịch vụ
ESG	Môi trường – Xã hội – Quản trị	TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
GĐ	Giám đốc	TTND	Thầy thuốc nhân dân
GRI	Tổ chức sáng kiến báo cáo toàn cầu	TTTM	Trung tâm thương mại
HC - NS	Hành chính – Nhân sự	UBCK	Ủy ban chứng khoán
HĐQT	Hội đồng quản trị	UQ	Ủy quyền
HĐTV	Hội đồng thành viên	VP	Văn phòng
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh	XNK	Xuất nhập khẩu

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

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

Trụ sở: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành Phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 028. 3620 0209 | Email: qhndt@hoangquan.com.vn
Website: www.hoangquan.com.vn

MỤC LỤC

chương 01	Tổng Quan về Hoàng Quân	06 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT 08 Tổng quan Hoàng Quân 12 Sứ mệnh – Tâm nhìn – Giá trị cốt lõi 14 Các sự kiện nổi bật năm 2025 16 Danh hiệu và giải thưởng năm 2025 18 Quá trình hình thành và phát triển
chương 02	Quản trị Công ty	22 Sơ đồ tổ chức và bộ máy quản lý 24 Giới thiệu Hội đồng quản trị 26 Báo cáo của Hội đồng quản trị 36 Báo cáo của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị 39 Người phụ trách quản trị công ty 40 Hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư 44 Giới thiệu Ban Kiểm soát 46 Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát
chương 03	Hoạt động kinh doanh	51 Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc 54 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 65 Tổng quan về hoạt động đầu tư Bất động sản 98 Tổng quan về đầu tư Giáo dục 101 Tổng quan về đầu tư Tài chính
chương 04	Báo cáo phát triển bền vững	104 Thông điệp Chủ tịch HĐQT về phát triển bền vững 105 Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững 106 Định hướng phát triển bền vững 112 Quản trị rủi ro doanh nghiệp hướng đến PTBV 116 Hoạt động phát triển nguồn nhân lực 122 Báo cáo tác động đến môi trường 126 Sẻ chia cùng cộng đồng 128 Bảng tuân thủ các tiêu chí PTBV theo GRI
chương 05	Báo cáo Tài Chính	135 Báo cáo của Ban Tổng giám đốc 139 Báo cáo kiểm toán độc lập 140 Bảng cân đối kế toán 144 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 145 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 147 Thuyết minh Báo cáo tài chính

Thông điệp của CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Toàn thể CBNV Tập đoàn Hoàng Quân,

Trên hành trình hơn 25 năm hình thành và phát triển, CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (HQC) luôn kiên định với sứ mệnh phát triển Nhà ở xã hội (NOXH). Đây không chỉ là phân khúc kinh doanh cốt lõi mang lại giá trị thực cho khách hàng, mà còn là trách nhiệm xã hội trọng tâm, đồng hành cùng sự phát triển bền vững của đất nước. Với chuỗi 24 dự án NOXH đã và đang triển khai trên cả nước, Hoàng Quân tự hào khẳng định vị thế tiên phong, góp phần hiện thực hóa giấc mơ an cư cho người dân.

Hướng tới năm 2030, Công ty tiếp tục theo đuổi sứ mệnh “Vì một triệu mái ấm gia đình Việt” với mục tiêu phát triển và hoàn thành 50.000 căn hộ NOXH. Đến nay, Hoàng Quân đã hoàn thành và đưa vào sử dụng hơn 10.000 căn hộ, và dự kiến trong năm 2026 sẽ tiếp tục hoàn thành thêm khoảng 2.500 căn hộ, từng bước hiện thực hóa mục tiêu chiến lược. Năm 2026 là giai đoạn bản lề, tạo đà cho chiến lược tăng tốc triển khai trong giai đoạn 2027–2030, khi các dự án trọng điểm dần hoàn thiện pháp lý, sẵn sàng bước vào chu kỳ phát triển và bàn giao quy mô lớn.

Ông Trương Anh Tuấn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Để hiện thực hóa mục tiêu này, Hoàng Quân đang triển khai và xúc tiến đầu tư các dự án trên phạm vi cả nước, tập trung tại các địa phương gồm Phú Thọ, Lâm Đồng, Khánh Hòa, Tây Ninh, TP. Hồ Chí Minh, Đồng Tháp, TP. Cần Thơ, Vĩnh Long và Cà Mau. Đây là những khu vực có nhu cầu nhà ở cao, tiềm năng phát triển tốt và phù hợp với định hướng mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Trong bối cảnh thị trường BĐS đang từng bước phục hồi nhưng vẫn còn nhiều thách thức, Hoàng Quân lựa chọn chiến lược phát triển thận trọng, tập trung vào các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, khả năng triển khai cao và đáp ứng nhu cầu thực. Trong năm 2026, chung cư Nhà ở xã hội Golden City (Tây Ninh), HQC Tân Hương (Đồng Tháp), Khu đô thị mới Trà Vinh (Vĩnh Long) dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng, đóng góp quan trọng vào kết quả kinh doanh. Đồng thời, các dự án tại Khánh An và An Xuyên (Cà Mau) đang được đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý, tạo dư địa tăng trưởng cho các năm tiếp theo.

Trước xu hướng Việt Nam tiếp tục thu hút mạnh mẽ dòng vốn FDI, Hoàng Quân đẩy mạnh phát triển các Khu công nghiệp (KCN) tại các tỉnh thành trọng điểm như KCN Hàm Kiệm I, KCN Tuy Phong (Lâm Đồng) và KCN Bình Minh (Vĩnh Long). Đến năm 2030, Công ty đặt mục tiêu đầu tư và hợp tác đầu tư 05 KCN với tổng quy mô khoảng 1.000 ha, từng bước hình thành hệ sinh thái phát triển đồng bộ giữa nhà ở và sản xuất.

Bên cạnh lĩnh vực cốt lõi, Công ty tiếp tục đầu tư vào phân khúc nhà ở thương mại với các dự án như Golden King, Golden Grand (TP. HCM) và Khu dân cư Bình Minh (Vĩnh Long), Khu dân cư Phú Quý (10,7ha, TP. Cần Thơ), KĐT 51ha Cư M'Ga (Đắk Lắk) nhằm đa dạng hóa danh mục sản phẩm và nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất.

Hoàng Quân đồng thời chú trọng triển khai các tiêu chuẩn ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị) trong hoạt động doanh nghiệp. Bên cạnh đóng góp an sinh xã hội thông qua phát triển NOXH, Công ty từng bước áp dụng các giải pháp xây dựng xanh, tiết kiệm năng lượng và tăng cường minh bạch, chuẩn hóa quản trị, kiểm soát rủi ro, nhằm nâng cao uy tín và đáp ứng yêu cầu của nhà đầu tư.

Trước xu thế chuyển đổi số diễn ra mạnh mẽ, Công ty đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và trí tuệ nhân tạo (AI) vào quản trị và vận hành, nâng cao hiệu quả hoạt động và khả năng thích ứng với biến động thị trường.

Trên hành trình kiến tạo tương lai, Hoàng Quân kiên định lấy giá trị thực làm nền tảng phát triển. Công ty cam kết hành động với tinh thần kỷ luật, minh bạch và không ngừng đổi mới để tối ưu hóa lợi ích cho Quý Cổ đông, Khách hàng cùng toàn xã hội. Xin chân thành cảm ơn Quý Cổ đông, Đối tác và Khách hàng đã luôn là điểm tựa vững chắc. Sự tin tưởng của Quý vị chính là động lực để Hoàng Quân tự tin tiến về phía trước, viết tiếp những giá trị bền vững cho mái ấm gia đình Việt.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

01

Tổng quan về Hoàng Quân

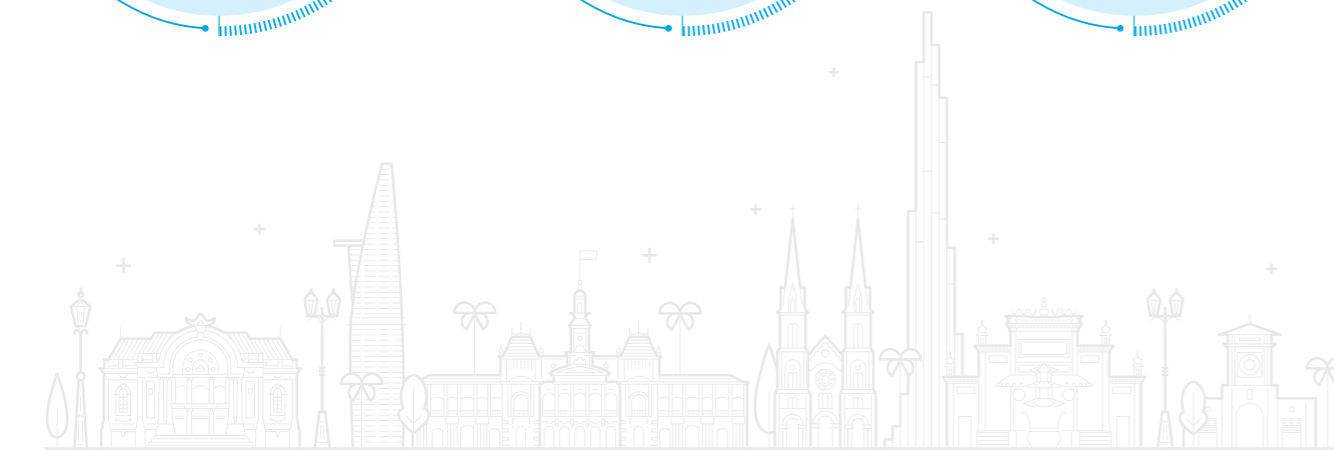


TỔNG QUAN VỀ HOÀNG QUÂN

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
	HOÀNG QUÂN
Tên công ty viết tắt:	Công ty Hoàng Quân
Trụ sở chính:	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế:	0302087938
Ngành nghề kinh doanh chính	Bất động sản
Vốn điều lệ	5.766.000.000.000 đồng
Điện thoại:	+84 28 54117348
Fax:	+84 28 62928486
Email:	info@hoangquan.com.vn
Website	www.hoangquan.com.vn

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu	HQC
Thời điểm niêm yết	20/10/2010



TỔNG QUAN

Thành lập từ năm 2000, CTCP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đã trải qua hành trình 25 năm phát triển mạnh mẽ, khẳng định vị thế tiên phong trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội. Không chỉ dừng lại ở đó, tập đoàn còn xây dựng thành công hệ sinh thái đa ngành, đa dịch vụ khép kín trong lĩnh vực bất động sản. Đóng vai trò chủ chốt trong chiến lược này, CTCP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đảm nhiệm vai trò chủ đầu tư dự án, đồng thời kết nối chặt chẽ chuỗi giá trị từ thiết kế, xây dựng, thẩm định giá, luật, tư vấn, quản lý dự án, quản lý tòa nhà đến hoạt động kinh doanh.

Với tinh thần tiên phong, Địa ốc Hoàng Quân luôn dẫn đầu trong việc phát triển các dòng sản phẩm mới, đón đầu xu hướng bất động sản và tạo dựng dấu ấn thương hiệu bền vững. Không chỉ tập trung vào phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở công nhân, tập đoàn còn mở rộng đầu tư vào bất động sản thương mại, bất động sản nông nghiệp công nghệ cao, nhằm đa dạng hóa danh mục sản phẩm và đảm bảo nguồn thu ổn định. Là một trong những tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản – Giáo dục – Tài chính tại Việt Nam, Địa ốc Hoàng Quân vinh dự có mặt trong danh sách 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2018.

Bên cạnh bất động sản, Công ty còn đẩy mạnh hoạt động trong lĩnh vực tài chính thông qua đầu tư vào các công ty con, công ty thành viên, cũng như các kênh đầu tư chiến lược nhằm tối ưu hóa nguồn vốn và kiểm soát rủi ro. Đồng thời, Địa ốc Hoàng Quân tích cực mở rộng lĩnh vực giáo dục với việc đầu tư và hợp tác phát triển Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á, Hệ thống Trường mầm non Hoàng Lam... Ngoài ra, tập đoàn còn chủ động tìm kiếm cơ hội M&A, liên kết hợp tác quốc tế, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh để vươn tầm khu vực và thế giới.

Hướng tới giai đoạn phát triển 2026 – 2035, Địa ốc Hoàng Quân đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong mọi hoạt động, từ quản lý, vận hành đến thi công dự án. Điều này không chỉ giúp nâng cao hiệu suất, tối ưu chi phí mà còn giảm thiểu tác động đến môi trường, đảm bảo tính đồng nhất của hệ thống và đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

3 LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH



BẤT ĐỘNG SẢN



GIÁO DỤC



TÀI CHÍNH

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TẦM NHÌN



Trở thành Tập đoàn hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực hàng đầu Việt Nam, trong đó lấy Bất động sản, Giáo dục, Tài chính làm các ngành chủ lực, tạo thế mạnh phát triển bền vững và vươn ra quốc tế.

SỨ MỆNH



Không ngừng sáng tạo, phấn đấu tạo ra những sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao với giá hợp lý. Tiên phong trong từng sản phẩm, dịch vụ kinh doanh; mang đến những giá trị khác biệt cho khách hàng và cổ đông

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



UY TÍN

Luôn uy tín với Khách hàng, Đối tác, Cổ đông, Cán bộ nhân viên, Chính quyền và Cộng đồng xã hội, cam kết về chất lượng sản phẩm và chất lượng dịch vụ.



HỢP TÁC

Hợp tác hiệu quả giữa các Công ty thành viên trong Tập đoàn, đối tác và khách hàng.



ĐỔI MỚI

Đổi mới quy trình, tối ưu sản phẩm để thu hút nhân tài và nhận diện thương hiệu Công ty tốt hơn.



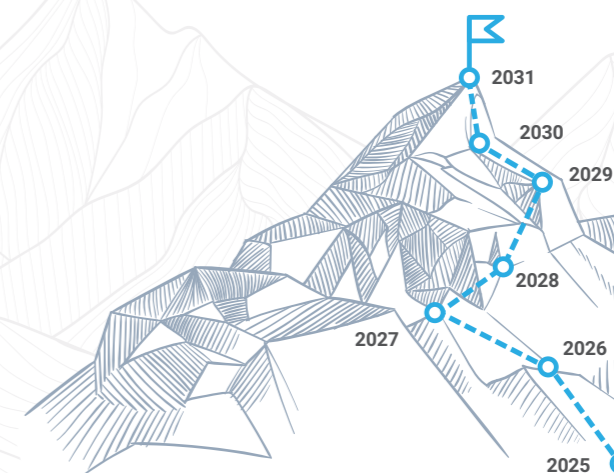
HỘI NHẬP

Tham gia các tổ chức, hoạt động hợp tác quốc tế trên các lĩnh vực thế mạnh.



TUÂN THỦ

Tuân thủ Luật pháp, Đạo đức, Quy tắc xã hội và Quy chế Tập đoàn.



CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2025

01

ÔNG TRƯỞNG ANH TUẤN THAM DỰ HỘI NGHỊ TOÀN QUỐC THÁO GỠ KHÓ KHĂN CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI.

Ngày 06/3/2025, ông Trương Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT Công ty Hoàng Quân đã tham dự Hội nghị toàn quốc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội do Thủ tướng Chính phủ chủ trì, với sự tham gia của các bộ, ngành, địa phương và doanh nghiệp trên cả nước. Hội nghị nhằm trao đổi, đánh giá tình hình triển khai các dự án nhà ở xã hội, đồng thời thảo luận các giải pháp tháo gỡ vướng mắc về cơ chế, chính sách, nguồn vốn và thủ tục để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới.



06/3/2025

02

TỔ CHỨC THÀNH CÔNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Ngày 10/05/2025, Công ty Hoàng Quân đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Tại Đại hội, Ban Tổng Giám đốc đã chia sẻ định hướng phát triển và các giải pháp triển khai chiến lược giai đoạn 2025–2030, trong đó tiếp tục đẩy mạnh xúc tiến đầu tư các dự án nhà ở xã hội, đồng thời tập trung phát triển ba phân khúc bất động sản gồm bất động sản nhà ở xã hội, bất động sản khu công nghiệp và bất động sản thương mại, cùng với việc tăng cường hợp tác và hoạt động M&A.

Đại hội cũng đã bầu thành công Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025–2030, tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển mới của Công ty.



10/05/2025

03

TỔ CHỨC CHƯƠNG TRÌNH KHÁM SỨC KHỎE CHO CƯ DÂN TẠI CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Trong năm 2025, Công ty Hoàng Quân đã phối hợp cùng Hệ thống Y tế Medlatec tổ chức các chương trình khám, xét nghiệm và tư vấn sức khỏe miễn phí cho cư dân và khách hàng tại một số dự án nhà ở xã hội tiêu biểu như HQC Plaza (TP.HCM) và Golden City (Tây Ninh). Chương trình thực hiện kiểm tra các chỉ số sức khỏe cơ bản như đường huyết, mỡ máu, chức năng gan – thận, đo huyết áp và tư vấn y tế từ đội ngũ bác sĩ chuyên môn.

Hoạt động góp phần nâng cao ý thức chăm sóc sức khỏe cộng đồng, đồng thời thể hiện sự quan tâm của Công ty Hoàng Quân đối với chất lượng cuộc sống của cư dân, hướng đến xây dựng môi trường sống văn minh, gắn kết và bền vững tại các khu nhà ở xã hội do Công ty phát triển.



3/3/2025 - 4/6/2025

04

KỶ NIỆM 25 NĂM THÀNH LẬP TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN

Ngày 22/08/2025, Công ty Hoàng Quân đã trang trọng tổ chức Lễ kỷ niệm 25 năm thành lập với chủ đề “Vì 1 triệu mái ấm gia đình Việt”, đánh dấu cột mốc 25 năm hình thành và phát triển của Công ty. Sự kiện là dịp nhìn lại chặng đường phát triển bền bỉ, khẳng định định hướng và sứ mệnh của Hoàng Quân trong việc đồng hành cùng xã hội, đặc biệt trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội, góp phần mang đến cơ hội an cư cho đông đảo người dân Việt Nam.



6/2025 - 9/2025

05

TỔ CHỨC CHƯƠNG TRÌNH TẾT TRUNG THU VÀ TẶNG QUÀ QUỐC TẾ THIẾU NHI CHO CƯ DÂN NHỊ TẠI CÁC KHU NHÀ Ở XÃ HỘI

Trong năm 2025, Công ty Hoàng Quân đã tổ chức các chương trình Tết Trung thu và Quốc tế Thiếu nhi tại các khu nhà ở xã hội do Công ty phát triển, tiêu biểu như chung cư HQC Plaza. Các hoạt động tặng quà và sinh hoạt cộng đồng đã mang đến niềm vui, không khí ấm áp và nhiều kỷ niệm ý nghĩa cho các cư dân nhí.

Thông qua các chương trình dành cho thiếu nhi, Công ty Hoàng Quân tiếp tục thể hiện sự quan tâm đến đời sống tinh thần của cư dân, góp phần xây dựng cộng đồng nhà ở xã hội văn minh, gắn kết và hạnh phúc.



19/12/2025

06

HOÀNG QUÂN KHỞI ĐỘNG DỰ ÁN CHUYỂN ĐỔI SỐ CÙNG MISA AMIS

Lễ Kick-off Dự án MISA AMIS theo hình thức trực tiếp kết hợp trực tuyến trên toàn hệ thống. Sự kiện đánh dấu bước khởi đầu cho quá trình chuyển đổi số trong quản trị và điều hành, hướng tới chuẩn hóa quy trình, tăng cường minh bạch và dữ liệu hóa hoạt động doanh nghiệp, tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển mới của Tập đoàn trong kỷ nguyên số.



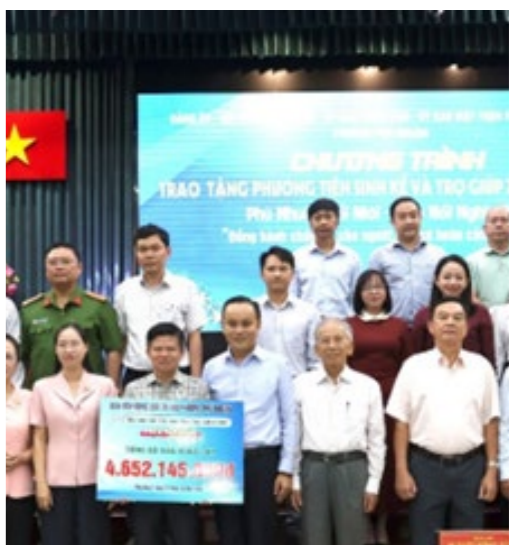
21/12/2025

07

CÔNG TY HOÀNG QUÂN LAN TỎA YÊU THƯƠNG CÙNG CHƯƠNG TRÌNH ĐI BỘ “ĐỒNG HÀNH CHĂM LO CHO NGƯỜI DÂN CÓ HOÀN CẢNH KHÓ KHĂN”

Phường Phú Nhuận (TP.HCM) tổ chức chương trình trao tặng phương tiện sinh kế và trợ giúp xã hội với chủ đề “Phú Nhuận đổi mới – Tiếp nối nghĩa tình: Đồng hành chăm lo cho người dân có hoàn cảnh khó khăn”. Chương trình đã tiếp nhận hơn 4.6 tỷ đồng đóng góp từ các doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân để thực hiện các hoạt động an sinh như hỗ trợ xây dựng, sửa chữa nhà tình thương, trao học bổng, thẻ bảo hiểm y tế và phương tiện sinh kế cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn.

CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (HQC) vinh dự đồng hành cùng chương trình ý nghĩa này, góp phần lan tỏa tinh thần sẻ chia, chung tay vì cộng đồng và thể hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp đối với sự phát triển bền vững của địa phương.



DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG



Top 10 Thương hiệu tiêu biểu, uy tín hội nhập APEC
Top 10 Thương hiệu Việt Nam 2017 – Việt Nam Leading Brands 2017



Thương hiệu mạnh ASEAN năm 2018
Sàn Giao dịch Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam 2018
Top 10 Thương hiệu Sản phẩm uy tín ngành xây dựng Việt Nam
Top 10 Doanh nghiệp RỒNG VÀNG 2018
Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2018
Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam 2018



Top 30 Nhà đầu tư và Phát triển Bất động sản 2019 và Nhà lãnh đạo Bất động sản xuất sắc 2019
Top 10 Thương hiệu tiêu biểu Hội nhập Châu Á – Thái Bình Dương 2019 và Doanh nhân tiêu biểu Châu Á – Thái Bình Dương 2019
Top 10 Thương hiệu hàng đầu Việt Nam 2019



Top 10 Thương hiệu tiêu biểu Châu Á – Thái Bình Dương 2021 – ASIA – Pacific Outstanding Brand 2021



Top 10 thương hiệu mạnh ASEAN 2022



Top 10 Thương Hiệu Xuất Sắc Châu Á - Thái Bình Dương 2024
Nhà phát triển bất động sản công nghiệp có chiến lược chuyển đổi xanh 2024.



Dự án Golden City được vinh danh Dự án Bất động sản đạt chuẩn VRES (Bộ Tiêu chuẩn Dự án Bất động sản Chuẩn mực Việt Nam Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS) và Viện Nghiên cứu Đánh giá Thị trường Bất động sản Việt Nam (VARS IRE) xây dựng)

- Top 10 Doanh nghiệp Tín nhiệm nhất Việt Nam cùng Hệ thống ngành kinh tế năm 2025 (Hoạt động kinh doanh Bất động sản)



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2000

Thành lập Công ty TNHH TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân, đánh dấu sự ra đời của Tập đoàn Hoàng Quân

Năm 2001 - 2005

Từ Nhà môi giới trở thành Nhà đầu tư thành phần

- Vốn Điều lệ: 20 tỷ VNĐ
- Thành viên Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)
- Thành viên Liên Hiệp hội Bất động sản Thế giới (FIABCI)

Năm 2006 - 2009

Chuyển đổi mô hình công ty từ TNHH sang Cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân

- Vốn Điều lệ: 150 tỷ VNĐ

Năm 2010

Niêm yết cổ phiếu HQC tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE)

- Vốn điều lệ: 400 tỷ VNĐ
- Thành lập Quỹ khuyến học Hoàng Quân

Năm 2011 - 2015

Tiên phong lĩnh vực NOXH

- Vốn điều lệ: 4.266 tỷ VNĐ

Năm 2016 - 2023

Hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng hàng loạt các dự án

- Vốn điều lệ: 4.766 tỷ VNĐ
- Tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong về sản phẩm nhà ở xã hội
- Tăng cường hợp tác đầu tư, phát triển, khai thác hiệu quả các dự án gắn liền với giá trị cốt lõi “Uy tín – Hợp tác – Đổi mới – Hội nhập – Tuân thủ”

Năm 2024-2025

Ứng dụng công nghệ kỹ thuật cao, AI vào xây dựng, quản lý, kinh doanh

- Vốn điều lệ: 5.766 tỷ VNĐ
- Tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong về sản phẩm nhà ở xã hội
- Tăng cường hợp tác đầu tư, phát triển, ứng dụng công nghệ - kỹ thuật hiện đại, ứng dụng AI vào sản xuất, kinh doanh

Năm 2026-2035

Tầm nhìn trở thành nhà đầu tư Bất động sản hàng đầu Việt Nam và khu vực ASEAN.

- Đầu tư đa dạng hoá sản phẩm
- Đặt mục tiêu cung ứng 50.000 sản phẩm nhà ở xã hội.
- Đẩy mạnh hợp tác hướng đến hiệu quả đầu tư.

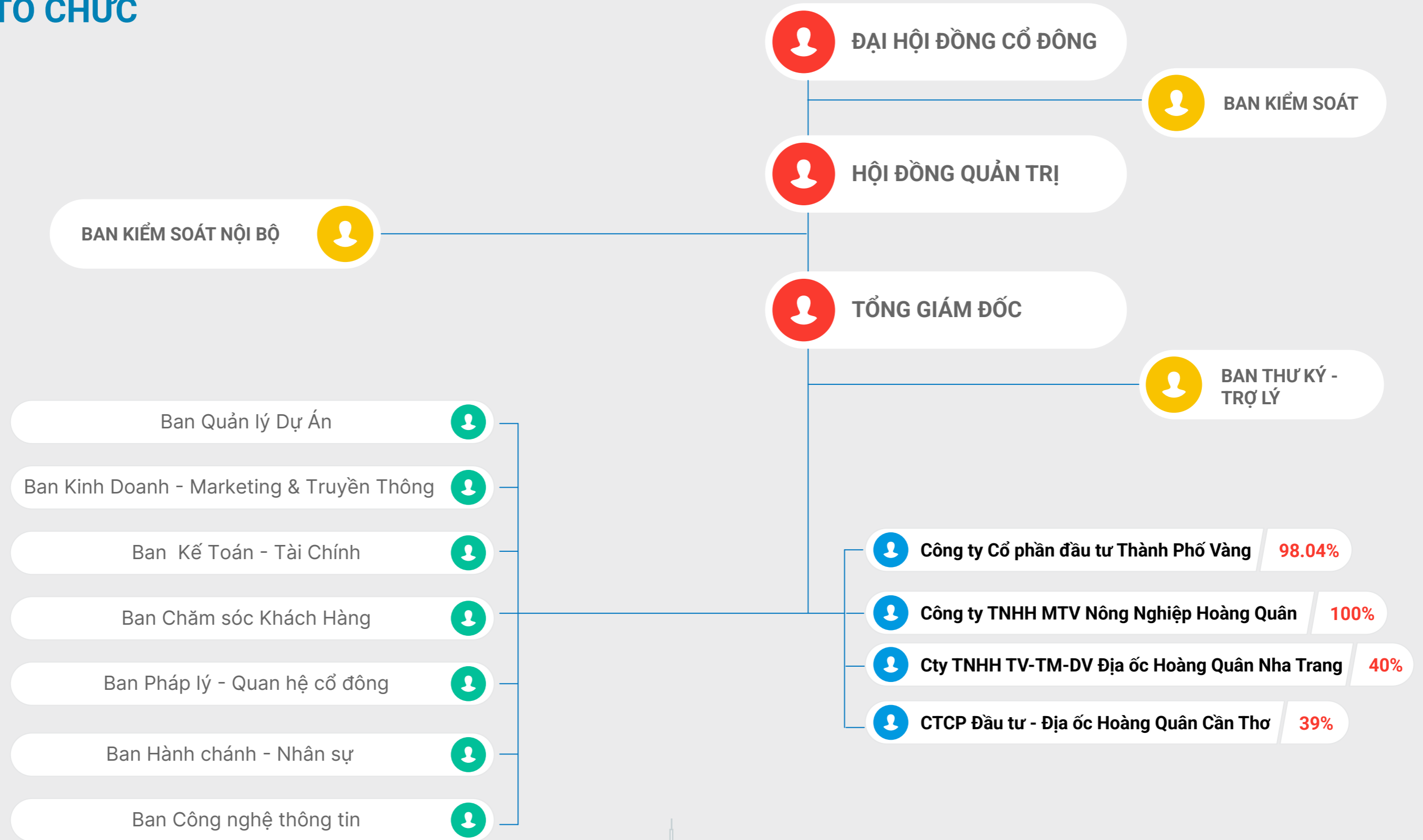


02

Quản trị Công ty



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Trương Anh Tuấn

Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 23/03/2007
Ngày tái bổ nhiệm: 10/5/2025
Năm sinh: 1964
Quê quán: Khánh Hòa
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Tiến sĩ Trương Anh Tuấn là nhà sáng lập tập đoàn Hoàng Quân. Ông có trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, từng đảm nhiệm qua nhiều vị trí quan trọng trong Ban điều hành các công ty trong lĩnh vực bất động sản, giáo dục và từng tham gia giảng dạy tại Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- Trưởng phòng Kinh doanh - Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty Nghi Gia (Singapore)
- Trưởng phòng Kinh doanh - Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty Vĩnh Phước (Indonesia)
- Trưởng phòng Kinh doanh - Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty Thành Danh

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:

Không có

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

Theo Phụ lục 3, Báo cáo tình hình quản trị công ty 2025



Ông Trần Anh Tuấn

Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 01/06/2024
Ngày tái bổ nhiệm: 10/5/2025
Năm sinh: 1984
Quê quán: Quảng Ngãi
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cơ khí

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Ông Trần Anh Tuấn là người có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, điều hành lĩnh vực bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng cho các công trình quy mô lớn. Ông có nhiều ý tưởng, đóng góp vào những cải tiến, ứng dụng công nghệ mới vào xây dựng tại Tập đoàn Hoàng Quân.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

Không có

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:

Không có

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

Theo Phụ lục 3, Báo cáo tình hình quản trị công ty 2025

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Ông Lý Quang Minh có 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc, xây dựng và phát triển bất động sản. Ông đang đảm nhiệm vai trò thành viên HĐQT độc lập của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

Không có

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:

Không có

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

Theo Phụ lục 3, Báo cáo tình hình quản trị công ty 2025



Ông Lý Quang Minh

Thành viên HĐQT độc lập

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 30/05/2020
Ngày tái bổ nhiệm: 10/5/2025
Năm sinh: 1978
Quê quán: Đồng Tháp
Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2025

Năm 2025, trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều bất ổn, Việt Nam tiếp tục khẳng định vai trò là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn và sản xuất nhờ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, chính sách điều hành linh hoạt và khả năng tận dụng hiệu quả các cơ hội từ dịch chuyển chuỗi cung ứng. Tăng trưởng kinh tế được duy trì ở mức cao, cùng với đẩy mạnh đầu tư công và mở rộng hoạt động xuất khẩu, đã tạo lực đẩy quan trọng cho các ngành kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản.

Đà tăng trưởng mạnh mẽ của hoạt động xuất khẩu đã tạo hiệu ứng lan tỏa rõ nét đến thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc bất động sản công nghiệp và nhà ở cho người lao động. Nhu cầu về hạ tầng sản xuất và lưu trữ tại các khu công nghiệp gia tăng nhanh chóng, mở ra dư địa phát triển bền vững cho các doanh nghiệp trong ngành. Đồng thời, việc các Luật Đất đai, Nhà ở và Kinh doanh Bất động sản chính thức có hiệu lực đã góp phần tháo gỡ các vướng mắc pháp lý, củng cố niềm tin thị trường và thúc đẩy quá trình phục hồi theo hướng minh bạch, ổn định hơn. Trong bối cảnh đó, phát triển nhà ở xã hội tiếp tục được Chính phủ xác định là nhiệm vụ trọng tâm, với nhiều cơ chế hỗ trợ về quỹ đất và nguồn vốn, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia và mở rộng đầu tư.

Kiên định với sứ mệnh tiên phong, Công ty Hoàng Quân trong năm 2025 tập trung nguồn lực triển khai hệ sinh thái NOXH và hạ tầng khu công nghiệp, bám sát Đề án xây dựng 1 triệu căn hộ của Chính phủ. Với kết quả doanh thu đạt 147.4 tỷ đồng, giảm 198,3 tỷ đồng so với năm 2024, hoàn thành 14.74% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế đạt 70.2 tỷ đồng, tăng 36.5 tỷ đồng so với năm 2024, hoàn thành 100.34% kế hoạch lợi nhuận sau thuế. Mặc dù doanh thu chưa đạt kế hoạch đề ra, kết quả lợi nhuận tích cực cho thấy hiệu quả của định hướng tái cấu trúc hoạt động, tập trung vào các dự án trọng điểm và kiểm soát chi phí chặt chẽ, góp phần cải thiện chất lượng tăng trưởng của Công ty.

Với sự điều hành linh hoạt của Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc (TGD), Công ty tiếp tục đạt được một số kết quả đáng ghi nhận như sau:

- . Công ty đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, thông qua nhiều nội dung quan trọng.
- . Công ty không ngừng hoàn thiện quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn quốc tế, nâng cao hiệu quả kinh doanh và minh bạch thông tin. Công ty đẩy mạnh truyền thông, cập nhật kịp thời đến các bên liên quan, với sự đồng lòng từ Ban lãnh đạo đến toàn thể nhân viên.
- . Công ty duy trì chính sách phúc lợi, đảm bảo môi trường làm việc tốt với chế độ đãi ngộ phù hợp, bữa ăn dinh dưỡng hằng ngày và khám sức khỏe định kỳ cho nhân viên.
- . Công ty cam kết tuân thủ nghiêm các quy định về xây dựng và môi trường, đồng thời ưu tiên hợp tác với các nhà thầu ứng dụng công nghệ tiên tiến. Công ty hướng đến nâng cao chất lượng công trình, tối ưu hóa năng lượng, tiết kiệm nguyên vật liệu, đảm bảo an toàn lao động và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, góp phần phát triển bền vững.

II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội Đồng Quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc và bộ máy điều hành đã nỗ lực thực thi nhiệm vụ trong bối cảnh thị trường nhiều thách thức. Ban TGD đã tuân thủ nghiêm túc các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của ĐHCĐ/HĐQT. Các điểm nổi bật bao gồm:

- . Thực hiện đúng quy định và quy chế hoạt động: Đảm bảo tuân thủ các yêu cầu pháp lý và quy định nội bộ của Công ty.
- . Thực thi chiến lược Nhà ở xã hội (NOXH) và mở rộng quỹ đất: Ban Tổng Giám đốc đã bám sát và thực hiện quyết liệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội” của Chính phủ, đồng thời chủ động rà soát pháp lý theo các bộ Luật mới (Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023) để thích ứng nhanh chóng với thay đổi chính sách. HĐQT ghi nhận nỗ lực vượt bậc của Ban điều

hành khi chính thức được UBND tỉnh Cà Mau chấp thuận là nhà đầu tư cho hai dự án chiến lược với tổng mức đầu tư gần 1.900 tỷ đồng, bao gồm: Dự án NOXH xã Khánh An (Cà Mau) quy mô 15.79 ha (vốn đầu tư hơn 662 tỷ đồng) nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú cho cụm công nghiệp trọng điểm, và Dự án NOXH phường An Xuyên (Cà Mau) quy mô gần 2 ha (vốn đầu tư hơn 1.215 tỷ đồng) với gần 1.000 căn hộ cao tầng hiện đại. Thành quả này không chỉ khẳng định năng lực pháp lý xuất sắc mà còn củng cố vững chắc vị thế dẫn đầu của Công ty trong phân khúc nhà ở cho người thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp.

- . Ứng dụng công nghệ vào quản lý và vận hành: Đẩy mạnh áp dụng công nghệ và kỹ thuật mới trong quản lý điều hành, xây dựng, thiết kế, kinh doanh, giúp Công ty tạo bước tiến mạnh mẽ trong thời đại số.
- . Phát triển bền vững gắn với trách nhiệm cộng đồng: Duy trì và mở rộng các hoạt động kinh doanh theo hướng bền vững, đảm bảo hài hòa lợi ích doanh nghiệp và xã hội.

Ban Tổng Giám đốc đã có nhiều đóng góp tích cực, góp phần giúp Công ty hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2025. Trong thời gian tới, HĐQT đề nghị tiếp tục nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, thúc đẩy tăng trưởng doanh thu, tăng cường kiểm soát và quản trị rủi ro, đồng thời xây dựng chính sách lương thưởng cạnh tranh để thu hút và giữ chân nhân tài.

Tổng thu nhập thực tế của Tổng giám đốc trong cả năm 2025, bao gồm các khoản phụ cấp là:

Tổng Giám đốc	Thời gian	Tổng thu nhập trong 2025 (VND)
Ông Nguyễn Thanh Phong	01/1/2025 – 09/6/2025	399.913.043
Ông Nguyễn Long Triều	09/6/2025 – 31/12/2025	200.869.565

III. ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết.

Ngày 10/5/2025, Đại hội đồng cổ đông đã họp phiên thường niên và thông qua Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHCĐ đã thông qua nội dung 9 tờ trình và bầu cử thành công Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ mới 2025-2030.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã chủ động, linh hoạt trong công tác chỉ đạo, điều hành, triển khai hiệu quả các nội dung Nghị quyết được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Toàn thể Cán bộ Nhân viên Công ty đã nỗ lực, đồng lòng thực hiện các mục tiêu đề ra và đạt được những kết quả tích cực. Kết quả kinh doanh ghi nhận sự cải thiện rõ nét so với năm trước, đặc biệt Công ty đã hoàn thành kế hoạch lợi nhuận được Đại hội đồng Cổ đông giao. Mặc dù doanh thu chưa đạt kế hoạch đề ra, kết quả này phản ánh hiệu quả của định hướng tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, nâng cao chất lượng hoạt động và kiểm soát chi phí.

Hội đồng quản trị Công ty Hoàng Quân đã triển khai hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2025 và đến tháng 3/2026 đã nhận được chấp thuận của UBCKNN về việc phát hành. Dự kiến Công ty hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ và tăng vốn điều lệ lên 6.266 tỷ đồng trong Quý 2/2026.

2. Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền thay mặt Công ty quyết định và thực hiện các quyền, nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông (ĐHCĐ). HĐQT chịu trách nhiệm xây dựng chiến lược, định hướng phát triển công ty và giám sát công tác điều hành của Ban TGD.

- . Hoạt động của HĐQT tuân theo các nguyên tắc sau:
- . Đảm bảo cơ cấu quản trị hiệu quả, thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.
- . Bảo vệ quyền lợi và đối xử công bằng giữa các cổ đông.
- . Đảm bảo vai trò của các bên liên quan trong quá trình quản trị.

- . Minh bạch trong hoạt động, tăng cường niềm tin của cổ đông và đối tác.
- . Lãnh đạo và kiểm soát hiệu quả thông qua cơ chế giám sát chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Kiểm soát (BKS).

a. Thành phần và cơ cấu Hội đồng quản trị

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty đã bầu HĐQT nhiệm kỳ 2025–2030 gồm 03 thành viên. Trong đó, ông Lý Quang Minh đảm nhiệm vai trò Thành viên HĐQT độc lập. Việc duy trì tỷ lệ 1/3 thành viên độc lập đảm bảo tuân thủ nghiêm túc các quy định về quản trị công ty đại chúng, giúp tăng tính khách quan, ngăn ngừa xung đột lợi ích và bảo vệ tối đa quyền lợi của cổ đông.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Nhằm triển khai hiệu quả các nội dung và kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, đồng thời bám sát lộ trình phát triển giai đoạn 2025-2030, HĐQT đã chủ động chỉ đạo rà soát, nhận diện và quản trị rủi ro một cách chặt chẽ trong mọi hoạt động vận hành. Song song đó, HĐQT phối hợp mật thiết với Ban Kiểm soát (BKS) để giám sát sát sao hoạt động của Ban TGD, từ đó đưa ra các chỉ đạo kịp thời, đảm bảo chiến lược sản xuất kinh doanh được thực thi linh hoạt, phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như những biến động của thị trường bất động sản.

HĐQT giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban TGD, kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh trong phạm vi thẩm quyền, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành và đảm bảo hoạt động của Công ty diễn ra hiệu quả, đúng định hướng chiến lược.

Trong năm 2025, HĐQT đã triển khai nhiều hoạt động quan trọng nhằm củng cố công tác quản trị và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, bao gồm:

- . Theo dõi, đánh giá việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, rà soát kết quả đạt được so với mục tiêu đề ra, từ đó đề xuất các giải pháp điều chỉnh phù hợp.
- . Tham dự các cuộc họp của Ban Tổng Giám đốc, đưa ra ý kiến chỉ đạo kịp thời nhằm đảm bảo hoạt động điều hành đi đúng hướng.
- . Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 10/5/2025, đảm bảo sự minh bạch và hiệu quả trong quá trình tổ chức.
- . Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, đảm bảo các chỉ đạo chiến lược được triển khai đúng lộ trình.
- . Kiểm tra, rà soát các hoạt động tài chính – kế toán, sử dụng vốn, đầu tư, nhân sự, lao động tiền lương, xây dựng và mua sắm nhằm tối ưu hóa nguồn lực và kiểm soát rủi ro.
- . Theo dõi sát sao quá trình triển khai kế hoạch phát hành cổ phiếu riêng lẻ, đảm bảo tuân thủ quy định và đáp ứng kỳ vọng của nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Với sự giám sát sâu sát và chỉ đạo quyết liệt của HĐQT, hoạt động của Công ty trong năm qua đã bám sát định hướng chiến lược, thích ứng linh hoạt với diễn biến thị trường, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững.

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 31 cuộc họp để xem xét, thảo luận và thống nhất các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó ban hành 31 Nghị quyết liên quan đến hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược của Công ty. Các quyết định này là cơ sở để chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng định hướng và phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Các cuộc họp HĐQT có sự tham gia của Trưởng ban Kiểm soát và/hoặc thành viên BKS với tư cách quan sát viên, thực hiện chức năng giám sát, đóng góp ý kiến. Theo quy định, nghị quyết và quyết định của HĐQT chỉ được thông qua khi có tối thiểu 2/3 tổng số thành viên HĐQT có mặt tán thành, bao gồm cả phiếu biểu quyết hợp lệ của thành viên vắng mặt. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang nhau, Chủ tịch HĐQT có quyền quyết định, đồng thời thành viên có ý kiến phản đối được quyền bảo lưu ý kiến.

Thành viên HĐQT không tham gia biểu quyết đối với các hợp đồng, giao dịch hoặc đề xuất mà họ hoặc người có liên quan có lợi ích phát sinh mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Những

thành viên này cũng không được tính vào số đại biểu tối thiểu cần thiết để tổ chức cuộc họp HĐQT về các quyết định mà họ không có quyền biểu quyết.

Cụ thể các cuộc họp của HĐQT như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
01	0103A/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	HĐQT thông qua việc hợp tác liên danh đấu thầu dự án Nam Cẩm Lệ 5 – Đà Nẵng
02	0301/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	HĐQT thông qua việc hợp tác liên danh đấu thầu dự án Nam Cẩm Lệ 3 – Đà Nẵng
03	01/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	HĐQT thông qua việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Đầu tư Simon Land với Ngân hàng HDBank
04	01A/2025/NQ-HĐQT	16/01/2025	HĐQT thông qua việc hợp tác, đầu tư với CTCP VN Đà Thành dự án 21.74 ha tại tỉnh Đắk Lắk
05	02/2025/NQ-HĐQT	18/01/2025	HĐQT thông qua các hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan trong năm 2025
06	03/2025/NQ-HĐQT	22/02/2025	HĐQT thông qua việc thay đổi người đứng đầu chi nhánh Trà Vinh của Công ty
07	04/2025/NQ-HĐQT	28/02/2025	HĐQT thông qua việc thay đổi người đứng đầu chi nhánh Cần Thơ của Công ty
08	05/2025/NQ-HĐQT	06/03/2025	HĐQT thông qua việc thay đổi địa chỉ, người đứng đầu chi nhánh Đắk Lắk của Công ty.
09	06/2025/NQ-HĐQT	14/03/2025	HĐQT thông qua việc gia hạn thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
10	07/2025/NQ-HĐQT	18/03/2025	HĐQT thông qua việc chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
11	08/2025/NQ-HĐQT	18/04/2025	HĐQT thông qua dự thảo tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 .
12	09/2025/NQ-HĐQT	25/04/2025	HĐQT thông qua việc thành lập ban kiểm tra tư cách cổ đông tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
13	10/2025/NQ-HĐQT	27/04/2025	HĐQT đương nhiệm giới thiệu ứng cử việc tham gia HĐQT và thông qua danh sách ứng cử viên HĐQT và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030
14	11/2025/NQ-HĐQT	10/05/2025	HĐQT thông qua việc bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030
15	12/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	HĐQT thông qua việc Ông Nguyễn Thanh Phong kết thúc nhiệm kỳ 2025 – 2030
16	13/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	HĐQT Thông qua miễn nhiệm Chức vụ Phó TGD của Ông Nguyễn Long Triều, bổ nhiệm Ông Nguyễn Long Triều lên giữ chức vụ TGD
17	14/2025/NQ-HĐQT	26/06/2025	HĐQT thông qua ủy quyền cho chi nhánh Cần Thơ giao dịch giải quyết, ký kết các hợp đồng để nhận chuyển nhượng các mã nền và ký kết các văn bản có liên quan với chi nhánh Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 tại Cần Thơ.
18	14A/2025/NQ-HĐQT	01/07/2025	HĐQT Thông qua việc thành lập Ban Quản lý dự án Khu Công nghiệp Tuy Phong
19	15/2025/NQ-HĐQT	09/07/2025	HĐQT Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
20	16/2025/NQ-HĐQT	09/07/2025	HĐQT Thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động 05 chi nhánh của Công ty
21	17/2025/NQ-HĐQT	14/07/2025	HĐQT Thông qua việc Bổ nhiệm Ông Cao Văn Hải giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Quản lý vận hành
22	18/2025/NQ-HĐQT	16/07/2025	HĐQT Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập
23	19/2025/NQ-HĐQT	07/08/2025	HĐQT Thông qua việc triển khai phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ và các vấn đề liên quan
24	20/2025/NQ-HĐQT	07/08/2025	HĐQT Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ
25	21/2025/NQ-HĐQT	15/08/2025	HĐQT Thông qua việc chi trả Thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị
26	22/2025/NQ-HĐQT	24/10/2025	HĐQT Thông qua các hợp đồng, giao dịch với bên có liên quan: Công ty cổ phần Tân Đại Tiền Bình Thuận từ tháng 10/2025 đến tháng 12/2025
27	23/2025/NQ-HĐQT	24/11/2025	HĐQT Thông qua việc tạm dừng triển khai hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ
28	24/2025/NQ – HĐQT	02/12/2025	HĐQT Thông qua việc Công ty HQC đồng ý bán tài sản là văn phòng làm việc tại Cần Thơ cho Công ty Hoàng Quân Cần Thơ
29	25/2025/NQ-HĐQT	08/12/2025	HĐQT Thông qua việc triển khai 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
30	26/2025/NQ-HĐQT	09/12/2025	HĐQT Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ
31	27/2025/NQ-HĐQT	31/12/2025	HĐQT Thông qua các Hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan trong năm 2026

b. Tỷ lệ tham gia của các thành viên Hội đồng quản trị

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP
01	Ông Trương Anh Tuấn	31/31	100%	
02	Ông Trần Anh Tuấn	31/31	100%	
03	Ông Lý Quang Minh	31/31	100%	

c. Thành viên HĐQT độc lập, không điều hành

Cơ cấu HĐQT của Công ty hiện có 01 thành viên độc lập và 02 thành viên HĐQT, đảm bảo sự cân đối giữa thành viên độc lập và thành viên điều hành. Thành viên HĐQT độc lập đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì tính khách quan, cân bằng lợi ích và đảm bảo các quyết định của HĐQT được đưa ra trên cơ sở minh bạch, độc lập.

d. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Bộ phận kiểm toán nội bộ: có trách nhiệm thường xuyên đánh giá tình hình tài chính của Công ty, giám sát hoạt động kiểm soát nội bộ nhằm đảm bảo hiệu quả vận hành, độ tin cậy trong báo cáo tài chính và tuân thủ pháp luật.

e. Văn phòng Hội đồng Quản trị:

Tổ chức, theo dõi các cuộc họp HĐQT, cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết cho thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát.

Hỗ trợ, tư vấn Hội đồng Quản trị và Chủ tịch HĐQT trong việc đưa ra quyết định đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền. Đồng thời, lập và trình các báo cáo định kỳ, đột xuất cho HĐQT và Chủ tịch HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Phối hợp với các phòng ban chức năng, ban lãnh đạo Công ty trong việc giám sát, kiểm tra việc thực hiện nhiệm vụ của các đơn vị, cá nhân, đảm bảo kỷ luật lao động và duy trì hoạt động công ty minh bạch, hiệu quả.

f. Người phụ trách quản trị Công ty

Công ty Hoàng Quân tiếp tục duy trì một người phụ trách quản trị Công ty để hỗ trợ HĐQT trong việc thực hiện hiệu quả vai trò và trách nhiệm của mình trong các hoạt động như chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, đảm bảo các Nghị quyết HĐQT phù hợp với quy định pháp luật, hỗ trợ Thành viên HĐQT trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

3. Đào tạo về Quản trị Công ty

Công ty chú trọng đào tạo, cập nhật kiến thức pháp luật, quản trị Công ty và Công bố thông tin cho các thành viên HĐQT, BKS, Ban điều hành và cán bộ quản lý nhằm nâng cao năng lực quản trị, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và tiệm cận các thông lệ quản trị tốt. Các khoá đào tạo và Hội nghị Công ty đã tham gia trong năm 2025 bao gồm:

STT	NỘI DUNG	NGÀY TỔ CHỨC	ĐƠN VỊ TỔ CHỨC
1	Diễn đàn “Vi một mùa Đại hội đồng cổ đông đổi mới” năm 2025	27/2/2025	UBCKNN, HOSE, HNX, Viện TV HĐQT VN (“VIOD”)
2	Hội thảo: Nghị quyết 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân và cập nhật định hướng về QTCT theo các nguyên tắc và thông lệ tốt của ASEAN và OECD	06/06/2025	UBCKNN và VIOD
3	Hội nghị “Tuân thủ pháp luật chứng khoán và lưu ý các sai sót trong lập báo cáo tài chính”	20/6/2025	UBCKNN, Cục Quản lý, giám sát kế toán, kiểm toán – Bộ Tài chính và Hội Kiểm toán viên hành nghề VN (VACPA)
4	Hội thảo: Hướng dẫn công bố thông tin ESG cho các ngành Tài chính, Sản xuất và Bất động sản – Xây dựng	31/07/2025	UBCKNN
5	Hội nghị: Phổ biến nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán và các văn bản quy định chi tiết thi hành, trong khuôn khổ Dự án “Nâng cao năng lực về thúc đẩy hiệu quả thị trường chứng khoán Việt Nam”	16/10/2025	UBCKNN
6	Hội thảo thuế chuyên sâu: Cập nhật và tháo gỡ vướng mắc về chính sách Thuế 2025 – Các vấn đề thực tiễn của Doanh nghiệp	09 – 11/09/2025	Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc (ACCA)
7	Hội nghị phổ biến, tập huấn nội dung Thông tư số 99/2025/TT-BTC	11/11/2025	Bộ Tài chính
8	Hội thảo: Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai	25/12/2025	UBCKNN, VIOD, IFC

4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, có trách nhiệm chính là tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT, quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có Nghị quyết của HĐQT, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc có một số thay đổi được trình bày trong bảng sau:

TT	Họ Tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 09/06/2025
2	Nguyễn Long Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/6/2025
3	Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/7/2025.

IV. DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY

STT	Tên tổ chức	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
1	Trương Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	23/03/2007		
2	Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành	01/6/2024		
3	Lý Quang Minh	TV HĐQT độc lập	30/05/2020		
4	Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám Đốc	09/06/2020	09/06/2025	Hết nhiệm kỳ
5	Nguyễn Long Triều	Tổng Giám Đốc	22/06/2018		
6	Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám Đốc	31/01/2019		
7	Yu Trần Đan Phượng	Trưởng Ban Kiểm soát	30/05/2020	10/05/2025	Hết nhiệm kỳ
8	Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	23/4/2023		
9	Nguyễn Thị Bích Thủy	TV Ban Kiểm soát	24/04/2021		
10	Ông Hồ Phương Đông	TV Ban Kiểm soát	10/05/2025		Trúng cử
11	Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	22/10/2015		
12	Trần Văn Hảo	Giám đốc tài chính	01/04/2020		
13	Đoàn Văn Chính	Người được ủy quyền CBTT và người phụ trách quản trị công ty	21/6/2023		
14	Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám Đốc Quản lý vận hành	15/07/2025		Bổ nhiệm
15	Công ty CP Đầu tư Thành Phố Vàng	Công ty con	28/03/2024		
16	Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết	27/08/2014		
17	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên kết			
18	Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân	Công ty con			

V. BÁO CÁO VỀ CÁC GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY, CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY ĐẠI CHÚNG NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT TRÊN 50% TRỞ LÊN VỐN ĐIỀU LỆ VỚI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA THÀNH VIÊN ĐÓ; GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÔNG TY TRONG ĐÓ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ LÀ THÀNH VIÊN SÁNG LẬP HOẶC LÀ NGƯỜI QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP TRONG THỜI GIAN 03 NĂM GẦN NHẤT TRƯỚC THỜI ĐIỂM GIAO DỊCH.

Các giao dịch này đã được Công ty công bố trong Báo cáo tình hình Quản trị công ty năm 2025 lập ngày 30/1/2026 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 lập ngày 31/3/2026. Các giao dịch đã được công bố và chấp thuận đầy đủ theo quy định của Điều lệ Công ty.

VI. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2025, công ty không có các thay đổi liên quan đến vốn đầu tư của chủ sở hữu. Tính đến ngày 31/12/2025, vốn chủ sở hữu của công ty đạt 5.766 tỷ đồng.

VII. THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 163 Luật Doanh nghiệp và Điều 29, Điều 42 Điều lệ công ty, tổng mức thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát được ĐHCĐ phê duyệt hàng năm trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm đó. Căn cứ theo mức thù lao ĐHCĐ 2025 đã thông qua:

- . Thù lao chi trả cho HĐQT là 0.7% lợi nhuận sau thuế, tương đương 473.526.844 đồng.
- . Thù lao chi trả cho BKS là 0.3% lợi nhuận sau thuế, tương đương 202.940.076 đồng.
- . Chi tiết thù lao cho HĐQT và BKS được phân bổ như sau:

STT	Họ tên	Chức danh	Không điều hành	Kiểm điều hành	Hưởng lương	Hưởng thù lao	Thưởng thù lao
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ							
1	Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	X			X	
2	Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	X			X	
3	Ông Lý Quang Minh	Thành viên	X			X	
BAN KIỂM SOÁT							
1	Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng Ban	X			X	
2	Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	X			X	
3	Ông Hồ Phương Đông	Thành viên	X			X	

Ngoài mức thù lao trên, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành và thành viên BKS không nhận thêm bất kỳ khoản tiền thưởng nào từ Quỹ khen thưởng & phúc lợi của Công ty.

Hiện tại, chỉ các thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh điều hành mới được hưởng các chế độ phụ cấp như sử dụng ô tô của Công ty, thanh toán chi phí điện thoại thực tế phát sinh, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, các loại bảo hiểm khác, khám sức khỏe định kỳ và các đãi ngộ khác theo quy chế nội bộ của Công ty.

VIII. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Sự phục hồi của thị trường bất động sản được thúc đẩy bởi các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, nguồn cung cải thiện và sự điều chỉnh giá bất động sản. Trong đó, NOXH tiếp tục được ưu tiên với những chính sách thuận lợi, tạo điều kiện cho doanh nghiệp mở rộng quỹ đất và triển khai dự án mới. Đồng

thời, nhu cầu về nhà ở thương mại (NOTM) và bất động sản khu công nghiệp ngày càng tăng cao, thúc đẩy doanh nghiệp đẩy mạnh đầu tư để tối ưu lợi nhuận và đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội. 2026, công ty tập trung phát triển ba lĩnh vực chính: NOXH, nhà ở thương mại và bất động sản KCN.

Trước những cơ hội đầy tiềm năng và tiếp nối mục tiêu chiến lược phát triển 2020-2026 và tầm nhìn đến năm 2030, trên cơ sở các yếu tố nội tại doanh nghiệp, HĐQT đưa ra định hướng phát triển cho năm 2026 như sau:

*** Về kết quả kinh doanh:**

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2026
1. Doanh thu (VND)	1.200
2. Lợi nhuận sau thuế (VND)	90
3. Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu (%)	7.5%
4. Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (%)	1.4%
Cổ tức (%)	HĐQT sẽ căn cứ vào tình hình kinh doanh thực tế của công ty trình ĐHCĐ duyệt phương án trả cổ tức cho cổ đông

*** Về quản trị công ty:**

HĐQT định hướng công tác quản trị công ty theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, đồng thời ứng dụng công nghệ, đặc biệt là trí tuệ nhân tạo (AI), vào quá trình quản trị và vận hành. Công ty sẽ tiếp tục cải tiến bộ máy quản trị, nâng cao chất lượng điều hành, đảm bảo công khai, minh bạch thông tin và cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới trong quản trị doanh nghiệp. Đồng thời, HĐQT chú trọng nâng cao vai trò của các thành viên, tạo điều kiện đào tạo về quản trị công ty cho HĐQT, Ban TGD và Ban Kiểm soát nhằm tăng cường năng lực điều hành.

Bên cạnh đó, công ty đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro, kiểm soát tài chính, kế toán, kiểm toán và tối ưu hóa chi phí. Việc ứng dụng AI sẽ giúp phân tích dữ liệu tài chính, dự báo rủi ro và tự động hóa các quy trình kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. HĐQT cũng sẽ rà soát, hoàn thiện đề án tái cấu trúc mô hình quản trị, đồng thời lựa chọn các dự án và đối tác phù hợp với chiến lược để thực hiện góp vốn, M&A, tận dụng lợi thế công nghệ để tối ưu hóa nguồn lực và mở rộng quy mô hoạt động bền vững.

*** Về hoạt động kinh doanh:**

Hoàng Quân tiếp tục xác định bất động sản dân dụng và công nghiệp là ngành chủ lực, với sự điều chỉnh linh hoạt về tỷ trọng các phân khúc theo từng giai đoạn.

Trong lĩnh vực NOXH công ty triển khai các dự án NOXH chủ chốt tại các tỉnh thành như Golden City (Tây Ninh), HQC Tân Hương (Đồng Tháp), KĐT mới Trà Vinh (Vĩnh Long). Các dự án này không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở mà còn góp phần vào phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Hoàng Quân đẩy mạnh mục tiêu cung cấp 50.000 căn NOXH giai đoạn 2026 - 2030, đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm với công nghệ thông minh và tiện ích hoàn chỉnh.

Công ty cũng chú trọng phát triển NOTM, đặc biệt là các khu phức hợp nhà ở – thương mại tại TP.HCM, Bình Thuận, Đồng Nai. Đồng thời, phát triển các chung cư tầm trung cho nhóm khách hàng có thu nhập trung bình khá, mang đến giải pháp an cư chất lượng và chi phí hợp lý. Các dự án này được quy hoạch bài bản, tích hợp tiện ích đa dạng như trung tâm thương mại, khu vui chơi và không gian xanh, tạo cơ hội sinh lời bền vững cho nhà đầu tư.

Bên cạnh nhà ở và thương mại, Hoàng Quân phát triển các KCN nhằm cung cấp nhà ở cho công nhân và chuyên gia. Công ty phối hợp phát triển các KCN như Hàm Kiệm I (Lâm Đồng) và Bình Minh (Vĩnh Long), đồng thời công ty tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các KCN mới, kết hợp với mô hình khu đô thị vệ tinh, đáp ứng nhu cầu về nhà ở và hạ tầng cho doanh nghiệp và người lao động.

Hoàng Quân cũng mở rộng đầu tư hợp tác xây dựng hoa viên nghỉ trang Đắk Lắk, Khánh Hòa và TP.HCM, khai thác tiềm năng của thị trường gác để tạo giá trị bền vững. Công ty đẩy mạnh chiến lược hợp tác và M&A để mở rộng quỹ đất và phát triển các dự án chất lượng cao.

Giai đoạn 2026 - 2030, Hoàng Quân tiếp tục phát triển BĐS tại các tỉnh Đắk Lắk, Vĩnh Phúc, Đà Nẵng, Huế và Quảng Nam, Cà Mau cho phân khúc NOXH, Đắk Lắk, Tây Ninh và TP.HCM cho nhà ở thương mại, và Lâm Đồng và Vĩnh Long cho KCN, đáp ứng nhu cầu của thị trường và khẳng định vị thế của công ty.

*** Về tài chính**

- . Xây dựng kế hoạch tài chính tổng thể, đặc biệt là kế hoạch huy động vốn.
- . Cân đối cấu trúc vốn, duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh.
- . Kiểm soát và cân đối dòng tiền, ưu tiên cho việc phát triển hoàn thiện dự án
- . Đa dạng hóa nguồn vốn, mở rộng kênh tiếp cận tài chính tại các địa phương.

*** Về phát triển bền vững**

- . Tăng cường đào tạo và phát triển nguồn nhân lực cho các công ty thành viên và Tập đoàn, đồng thời xây dựng hệ thống đánh giá năng lực minh bạch, công bằng để thu hút nhân tài.
- . Triển khai kế hoạch phát triển nguồn nhân lực kế thừa ở cấp lãnh đạo, đảm bảo đội ngũ quản lý tại HĐQT và Ban điều hành có sự kế cận vững chắc.
- . Giám sát chặt chẽ công tác tái cấu trúc nhân sự, đồng thời rà soát và điều chỉnh chính sách lương, thưởng, phúc lợi nhằm nâng cao chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên.
- . Ứng dụng AI trong quản trị nhân sự, tối ưu hóa quy trình tuyển dụng, đào tạo và đánh giá hiệu suất làm việc.

*** Về hoạt động tổ chức nhân sự**

- . Quản trị số và Năng lực thích ứng: Quyết liệt triển khai hệ sinh thái MISA AMIS kết hợp bộ chỉ số KPI để tối ưu hóa quy trình điều hành, tài chính và kinh doanh. Việc chuyển đổi sang nền tảng quản trị hợp nhất này giúp nâng cao năng lực động của Công ty, cho phép phản ứng nhanh chóng và hiệu quả trước các biến động phức tạp của thị trường bất động sản.
- . Vận hành chuyên nghiệp và Năng lực cạnh tranh: Tập trung ứng dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật mới nhằm nâng cao chất lượng công trình và đẩy nhanh tiến độ thi công tại các dự án trọng điểm. HQC chủ động tìm kiếm, lựa chọn các cơ hội đầu tư có hiệu quả kinh tế cao, phù hợp với năng lực lõi để không chỉ tăng trưởng bền vững mà còn đóng góp tích cực cho nền kinh tế đất nước.
- . Phát triển bền vững và Hòa hòa lợi ích: Cam kết duy trì môi trường làm việc an toàn, hiện đại cho toàn thể cán bộ nhân viên và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước. Công ty kiên định với mục tiêu tối đa hóa quyền lợi của Cổ đông, đồng thời đảm bảo sự cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan (Khách hàng, Đối tác, CBNV) gắn liền với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường.

HĐQT cam kết theo sát các thay đổi trong chính sách của Nhà nước và diễn biến thị trường để kịp thời đưa ra giải pháp phù hợp, đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Với định hướng chiến lược rõ ràng, Hoàng Quân sẽ tiếp tục nỗ lực nâng cao hiệu quả hoạt động, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông và các bên liên quan, đồng thời khẳng định vị thế trên thị trường.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

I. DANH SÁCH THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT:

Trong cơ cấu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030 được ĐHĐCĐ bầu cử ngày 10/5/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là “Công ty Hoàng Quân”, “HQC”) có 1/3 thành viên HĐQT là thành viên độc lập và thành viên độc lập chưa làm quá 02 nhiệm kỳ liên tục, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020.

Danh sách Thành viên HĐQT độc lập như sau:

Stt	Thành viên HĐQT độc lập	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Lý Quang Minh	Thành viên HĐQT độc lập	30/5/2020, được bầu lại tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 (nhiệm kỳ 2025–2030)	31/31	100%	

II. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện đầy đủ chức trách, nhiệm vụ của mình theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị hiện hành, đảm bảo tính khách quan trong quá trình tham gia ý kiến và giám sát. Cụ thể như sau:

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp và đóng góp ý kiến chiến lược: tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ và bất thường của HĐQT. Tại các buổi họp, thành viên HĐQT độc lập tích cực thảo luận và đưa ra các ý kiến phản biện khách quan đối với các quyết sách lớn, đặc biệt là tiến độ thực hiện các dự án Nhà ở xã hội (NOXH) – lĩnh vực cốt lõi của HQC – nhằm đảm bảo các dự án được triển khai đúng lộ trình và tối ưu hóa nguồn vốn từ gói tín dụng ưu đãi.
- Thực hiện giám sát chặt chẽ quá trình phê duyệt và thực hiện các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan, đảm bảo mọi hoạt động đều công khai, minh bạch và không gây xung đột lợi ích. Đồng thời, thành viên HĐQT độc lập thường xuyên rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ để nhận diện và kiến nghị các giải pháp phòng ngừa rủi ro tài chính trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.
- Phối hợp và tư vấn cho Ban Điều hành trong việc kiện toàn bộ máy nhân sự cấp cao và áp dụng các mô hình quản trị doanh nghiệp hiện đại, giúp nâng cao năng suất lao động và hiệu quả vận hành bộ máy toàn Công ty.

III. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

1. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT

Trong năm qua, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp nhằm thảo luận, xem xét và quyết định đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền và nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền. Các cuộc họp được tiến hành trên cơ sở báo cáo, ý kiến đề xuất và tham mưu của Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD), đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả.

Tại mỗi cuộc họp, HĐQT đã thảo luận, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động kinh doanh, tài chính, đầu tư, quản trị doanh nghiệp và các vấn đề chiến lược dài hạn. Các quyết định của HĐQT được đưa ra dựa trên nguyên tắc đồng thuận, tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng giám sát việc triển khai các quyết định được thông qua, chỉ đạo Ban TGD thực hiện theo đúng kế hoạch.

Nhìn chung, HĐQT đã hoạt động hiệu quả, đúng chức năng, nhiệm vụ. Tuy nhiên, HĐQT cần tiếp tục nâng cao chất lượng công tác dự báo, kiểm soát tiến độ triển khai dự án và hiệu quả sử dụng nguồn vốn trong bối cảnh thị trường còn biến động.

2. Hoạt động của HĐQT

HĐQT đã triển khai các nội dung được ĐHĐCĐ thường niên 2025 giao, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ.

Trong năm, HĐQT chủ động tìm kiếm cơ hội đầu tư, mở rộng quỹ đất với các dự án tiêu biểu như NOXH An Xuyên và NOXH Khánh An tại Cà Mau. Đồng thời, HĐQT triển khai các giải pháp tái cấu trúc tài chính, bao gồm phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi khoảng 500 tỷ đồng công nợ.

Các hoạt động này cho thấy HĐQT đã chủ động trong đầu tư và cải thiện tài chính. Tuy nhiên cần tiếp tục kiểm soát rủi ro dòng tiền và nâng cao hiệu quả triển khai dự án trong thời gian tới.

3. Kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc

Thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 và ghi nhận:

- **Hiệu quả điều hành và Tuân thủ:** Ban TGD đã điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, bám sát các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Đảm bảo tuân thủ pháp luật và quy chế nội bộ.
- **Linh hoạt trong quản trị:** Duy trì cơ chế báo cáo thường xuyên, cập nhật kịp thời diễn biến thị trường, từ đó đưa ra giải pháp phù hợp, đảm bảo tiến độ các dự án trọng điểm.
- **Minh bạch và Phối hợp:** Sự phối hợp giữa BTGD và HĐQT được thực hiện minh bạch và trách nhiệm. Ban điều hành luôn chủ động tham vấn ý kiến thành viên HĐQT độc lập đối với các quyết định quan trọng.

IV. MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ TRỌNG TÂM TRONG GIAI ĐOẠN TỚI

- Nâng cao quản trị rủi ro theo hướng chủ động, gắn với chiến lược và phân bổ nguồn lực.
- Cải thiện hiệu quả quản trị, tăng cường khai thác dữ liệu và kiểm soát rủi ro công nghệ thông tin.
- Tăng cường phối hợp giữa HĐQT, BKS và Ban điều hành; làm rõ trách nhiệm giải trình.
- Định kỳ đánh giá hiệu quả hoạt động của các cấp quản trị và phòng ban.
- Hoàn thiện quy trình kiểm soát giao dịch liên quan, đảm bảo minh bạch, tuân thủ.
- Kiểm soát dòng tiền và nâng cao hiệu quả triển khai các dự án NOXH, tận dụng nguồn vốn ưu đãi.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

LÝ QUANG MINH

Vì một triệu mái ấm gia đình Việt

NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY



Luật sư Đoàn Văn Chính
Trưởng Ban Pháp lý – Quan hệ cổ đông
- Người phụ trách quản trị Công ty

Ngày bổ nhiệm: 21/6/2023
Năm sinh: 1976
Quê quán: Quảng Ngãi
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

Ông Đoàn Văn Chính được Hội đồng quản trị bổ nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị công ty vào ngày 21/6/2023. Ông Đoàn Văn Chính là Luật sư có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong môi trường pháp luật đặc biệt là pháp lý chuyên về bất động sản, M&A dự án. Hiện tại, Ông Đoàn Văn Chính đang đảm nhiệm chức vụ Trưởng Ban Pháp lý – Quan hệ cổ đông của Công ty cổ phần TV-TM-DV địa ốc Hoàng Quân. Đồng thời, ông Đoàn Văn Chính còn đảm nhiệm chức vụ Giám đốc pháp lý tại Công ty cổ phần Đầu tư Đông Dương

Hoạt động của Người phụ trách quản trị công ty trong năm 2025:

Trong vai trò là Trưởng Ban Pháp lý - Quan hệ cổ đông đồng thời là Người phụ trách quản trị công ty, Ông Đoàn Văn Chính đã thực hiện các hoạt động liên quan đến nghĩa vụ của mình như sau:

Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định.

Tư vấn thủ tục, chuẩn bị các tài liệu họp và tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị.

Phụ trách và chỉ đạo việc lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật.

Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty.

Là đầu mối liên lạc giữa công ty với cổ đông, các bên có quyền lợi liên quan.

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Tổng hợp số liệu dựa vào Danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2025

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CỔ PHẦN

Thông tin cổ phần tại ngày 31/12/2025	Giá trị	Đơn vị tính
Vốn điều lệ	5.766.000.000.000	Đồng
Khối lượng cổ phiếu niêm yết	576.600.000	Cổ phiếu
Cổ phiếu tự do chuyển nhượng	576.600.000	Cổ phiếu
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0	Cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	726	Cổ phiếu
Cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành	576.599.274	Cổ phiếu

II. THÔNG TIN CỔ PHIẾU HQC TRONG NĂM 2025

Stt	Chỉ tiêu	Số lượng
1	Tổng số phiên	248 phiên giao dịch
2	Khối lượng giao dịch trung bình	6.713.021 cổ phiếu
3	Vốn hóa thị trường tại ngày 31/12/2025	1.735.566.000.000 đồng
4	Giá cao nhất (18/08/2025)	4.200 đồng
5	Giá thấp nhất (09/4/2025)	2.540 đồng

III. CƠ CẤU SỞ HỮU

1. Cơ cấu sở hữu theo loại cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	-	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	0	-	0	0	0
	- Trong nước	0	-	0	0	0
	- Nước ngoài	0	-	0	0	0
3	Cổ đông lớn	50.000.000	8,67	1	0	1
	- Trong nước	50.000.000	8,67	0	0	0
	- Nước ngoài	0	-	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	-	0	0	0
	- Trong nước	0	-	0	0	0
	- Nước ngoài	0	-	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	726	0	1	1	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	-	0	0	0

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
7	Cổ đông khác	526.599.274	91,33	35.080	35	35.045
	- Trong nước	522.628.726	90,64	34.999	24	34.975
	- Nước ngoài	3.970.548	0,69	81	11	70
	TỔNG CỘNG	576.600.000	100	35.082	36	35.046
	Trong đó					
	- Trong nước	572.629.452	99,31	35.001	25	34.976
	- Nước ngoài	3.970.548	0,69	81	11	70

2. Cơ cấu sở hữu theo Cổ đông lớn và Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (NĐTCKCN)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% vốn CP trở lên không phải là NĐTCKCN	50.000.000	8,67	1	0	1
	- Trong nước	50.000.000	8,67	1	0	1
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
2	NĐTCKCN là cổ đông lớn sở hữu từ 5% VDL trở lên	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	NĐTCKCN là cổ đông sở hữu < 5% VDL	25.848.155	4,48	19	18	1
	- Trong nước	25.520.600	4,42	9	8	1
	- Nước ngoài	327.555	0,06	10	10	0
	TỔNG CỘNG	75.848.155	13,15	20	18	2

Ghi chú

- Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được định nghĩa tại Điều 11 Luật chứng khoán 2019
- Cổ đông lớn là cổ đông nắm giữ cổ phiếu từ 5% vốn điều lệ trở lên

3. Cơ cấu cổ đông theo loại cổ phiếu

Đối tượng	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng	Số lượng CP chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ
I. Người nội bộ	0	50.000.000	50.000.000	8,67
II. Cổ phiếu quỹ	0	726	726	0,00
III. Công đoàn Công ty	0	0	0	0
IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0

Đối tượng	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng	Số lượng CP chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ
V. Cổ đông khác	0	526.599.274	526.599.274	91,33
1. Trong nước	0	522.628.726	522.628.726	90,64
1.1 Cá nhân	0	521.034.105	521.034.105	90,36
1.2 Tổ chức	0	1.594.621	1.594.621	0,28
- Trong đó Nhà Nước	0	0	0	0
2. Nước ngoài	0	3.970.548	3.970.548	0,69
2.1 Cá nhân	0	3.640.694	3.640.694	0,63
2.2 Tổ chức	0	329.854	329.854	0,06
TỔNG CỘNG	0	576.600.000	576.600.000	100

IV. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG ĐẶC BIỆT

STT	Tên tổ chức/cá nhân/	Số CCCD/Hộ chiếu/ĐKKD/	Ngày cấp	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu
A	Cổ đông nhà nước				
	Tổng Cộng A				0
B	Cổ đông lớn				
1	Trương Anh Tuấn				50.000.000
	Tổng Cộng B				50.000.000
C	Cổ đông chiến lược				
	Tổng Cộng C				0
D	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI (đối với trường hợp TCNY là doanh nghiệp FDI)/				
	Tổng Cộng D				0
	TỔNG CỘNG (A+B+C+D)				50.000.000

V. BẢNG CHI TIẾT VỀ SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Họ tên	Chức vụ	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng(*)	Cổ phần chuyển nhượng tự do(*)	Tổng cộng (*)	Tỷ lệ sở hữu % (*)
1	Trương Anh Tuấn	Chủ tịch, TV không điều hành	0	50.000.000	50.000.000	8,67
2	Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành	0	0	0	0
3	Lý Quang Minh	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0
4	Nguyễn Thanh Phong	Tổng giám đốc (Đến ngày 9/6/2025)	0	0	0	0
5	Nguyễn Long Triều	Tổng giám đốc (Từ 9/6/2025)	0	0	0	0

STT	Họ tên	Chức vụ	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng(*)	Cổ phần chuyển nhượng tự do(*)	Tổng cộng (*)	Tỷ lệ sở hữu % (*)
6	Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng giám đốc	0	0	0	0
7	Cao Văn Hải	Phó Tổng giám đốc (Từ 15/7/2025)	0	0	0	0
8	Yu Trần Đan Phượng	Trưởng Ban Kiểm soát (Đến 10/5/2025)	0	0	0	0
9	Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng Ban Kiểm soát (từ 10/5/2025)	0	0	0	0
10	Nguyễn Thị Bích Thủy	TV Ban Kiểm soát	0	0	0	0
11	Hồ Phương Đông	TV Ban Kiểm soát	0	0	0	0
12	Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	0	0	0	0
13	Trần Văn Hào	GĐ Tài chính	0	0	0	0
14	Đoàn Văn Chính	Người phụ trách quản trị công ty	0	0	0	0
	TỔNG CỘNG		0	50.000.000	50.000.000	8,67

+ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu qua các đợt tăng vốn cổ phần/ các đợt phát hành chứng khoán khác trong năm: không thay đổi

+ Số lượng cổ phiếu quỹ hiện nay: 726 cổ phiếu. Trong năm 2025, Công ty Hoàng Quân không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

+ Mục tiêu hoạt động năm 2026:

- Tăng cường hoạt động và nâng cao chất lượng công tác Quan hệ nhà đầu tư;
- Duy trì đa dạng các kênh tương tác thông tin với nhà đầu tư chính xác và kịp thời;
- Thực hiện thành công việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
- Nỗ lực thực hiện chuyển ngữ các thông tin kịp thời để đảm bảo công bằng về thông tin giữa cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài.



GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Bà Bùi Thị Uyên Trang
Thành viên Ban kiểm soát

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 23/04/2023
Ngày tái bổ nhiệm : 10/05/2025
Năm sinh: 1971
Quê quán: Thành phố Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

- Bà Bùi Thị Uyên Trang với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán.
- Bà từng đảm nhận vị trí kế toán trưởng tại Công ty TNHH MTV Huy Châu.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Huy Châu.
- Kế toán Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service.

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

Kế toán trưởng Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service.



ÔNG HỒ PHƯƠNG ĐÔNG
Thành viên Ban kiểm soát

Ngày bổ nhiệm: 10/05/2025
Năm sinh: 1971
Quê quán: Thanh Hóa
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Ông Hồ Phương Đông là Kỹ sư với hơn 30 năm kinh nghiệm dày dặn trong lĩnh vực xây dựng và quản lý dự án, từng kinh qua nhiều vị trí quan trọng tại các doanh nghiệp thủy lợi, dầu khí và bất động sản uy tín.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- 7/1994 – 01/1998: Công tác tại Công ty Khai thác công trình Thủy lợi Đồng Nai.
- 03/1998 – 11/2006: Công tác tại Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu.
- 05/2007 – 12/2007: Công tác tại Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- 01/2008 – 03/2016: Công tác tại Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- 10/2018 – 09/2020: Công tác tại Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân.

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

- Chuyên viên Ban Quản lý dự án thuộc Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân.



BÀ NGUYỄN THỊ BÍCH THỦY
Thành viên Ban kiểm soát

Ngày bổ nhiệm đầu tiên: 24/04/2021
Ngày tái bổ nhiệm : 10/5/2025
Năm sinh: 1968
Quê quán: Thành phố Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Bà Nguyễn Thị Bích Thủy với hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Bà từng đảm nhận vị trí quản lý dự án, đầu tư, xây dựng tại các Công ty trong nhiều năm.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- Chuyên viên Quản lý dự án Phòng Kế hoạch Đầu tư – CT CP Transimex Saigon
- Chuyên viên nghiệm thu bàn giao – Công ty CP KD và QL BĐS Vinhomes
- Trưởng Ban quản lý – Công ty Sài Gòn Triển Vọng (Savista)
- Giám đốc QLDA – Công ty CP TM Xây dựng An Xuân Thịnh

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

- Phó Ban Quản lý xây dựng Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ vào quyền hạn và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi là “Công ty” hoặc “Công ty Hoàng Quân”).

Ban Kiểm soát đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ kiểm soát hoạt động của Công ty Hoàng Quân trong năm 2025 theo quy định. Nay, Ban Kiểm soát báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động của Ban trong năm 2025, với nội dung cụ thể như sau:

I. THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT VÀ THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

Ngày 10/5/2025, ĐHĐCĐ thường niên 2025 đã bầu cử Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới 2025-2030 gồm 03 thành viên là bà Bùi Thị Uyên Trang, bà Nguyễn Thị Bích Thủy và ông Hồ Phương Đông. Ban Kiểm soát đã họp và bầu Trưởng Ban Kiểm soát mới là bà Bùi Thị Uyên Trang.

Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên, trong đó Bà Bùi Thị Uyên Trang (Trưởng ban) có chuyên môn về kế toán; bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Thành viên) và ông Hồ Phương Đông (Thành viên) có chuyên môn về quản lý dự án, thi công, xây dựng. Không có thành viên nào thuộc bộ phận kế toán, tài chính của Công ty. Đồng thời tất cả thành viên BKS không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty, cũng như không thuộc trường hợp có quan hệ liên quan đến HĐQT, Ban TGD Công ty nên đảm bảo được tính khách quan trong quá trình đánh giá, kiểm soát.

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng Ban	22/4/2023	03/03	100%	
02	Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	24/4/2021	03/03	100%	
03	Ông Hồ Phương Đông	Thành viên	10/5/2025	01/03	100%	Trúng cử nhiệm kỳ 2025-2030 từ 10/5/2025
04	Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng Ban	10/5/2025	02/03	100%	Hết nhiệm kỳ từ 10/5/2025

Trên cơ sở phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) ngày 10/5/2025, thù lao của BKS năm 2025 là 0,3% lợi nhuận sau thuế cả năm của Công ty, tương đương 202.940.076 đồng.

II. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát (BKS) với tư cách là đại diện cổ đông thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị những thay đổi cần thiết trong các lĩnh vực quản trị rủi ro, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp tại Công ty. Hoạt động của BKS trong năm 2025 bao gồm:

- Giám sát hoạt động triển khai kế hoạch kinh doanh cũng như thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2025.
- Giám sát tình hình tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ, các Quy chế, Quy trình nội bộ của Công ty cũng như tính hợp lý trong việc điều hành kinh doanh và phân bổ nguồn lực để triển khai các kế hoạch kinh doanh.
- Giám sát thù lao và các khoản lợi ích và các giao dịch với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát và người có liên quan theo đúng quy định pháp luật.
- Phối hợp với Phòng Tài chính – Kế toán, Ban Kiểm toán nội bộ soát xét Báo cáo tài chính của Công ty.
- Ban kiểm soát phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, cổ đông và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.

1. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và cổ đông

* Đối với HĐQT:

- Tuân thủ Quản trị và Nghị quyết ĐHĐCĐ: Công tác quản trị của HĐQT trong năm 2025 đảm bảo phù hợp với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ; tuân thủ nghiêm túc lộ trình thực hiện theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/5/2025.

- Giám sát tiêu chuẩn Thành viên HĐQT: Trước sự thay đổi của hành lang pháp lý tại Nghị định 245/2025/NĐ-CP (ban hành ngày 11/09/2025) về giới hạn số lượng công ty kiêm nhiệm, BKS đã chủ động rà soát và ghi nhận trường hợp Chủ tịch HĐQT Trương Anh Tuấn chưa kịp thời điều chỉnh số lượng đơn vị đảm nhiệm chức danh quản lý. BKS đã kịp thời lưu ý và nhắc nhở HĐQT cũng như cá nhân ông Tuấn thực hiện lộ trình thoái chức danh tại các đơn vị liên quan. Việc chủ động nhận diện và nỗ lực khắc phục sai sót này minh chứng cho năng lực động của bộ máy lãnh đạo trong việc thích ứng nhanh chóng với các định chế pháp lý mới.

- Giám sát công tác nhân sự cấp cao: BKS đã thực hiện giám sát chặt chẽ quy trình miễn nhiệm và bổ nhiệm các thành viên Ban Tổng Giám đốc của HĐQT trong năm qua. Quá trình này được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đảm bảo lựa chọn những nhân sự có năng lực phù hợp để vận hành Công ty trong giai đoạn chuyển đổi số và đẩy mạnh các dự án trọng điểm.

- Thẩm định các Quyết định và CBTT: BKS tham dự các cuộc họp HĐQT để giám sát tính phù hợp của các Quyết định đầu tư (đặc biệt là cụm dự án Cà Mau: Khánh An và An Xuyên). Đồng thời, giám sát việc thực hiện các báo cáo và công bố thông tin (CBTT) định kỳ, bất thường, đảm bảo tính kịp thời và chính xác theo quy định của Luật Chứng khoán.

- Thù lao: Giám sát việc chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS đảm bảo đúng mức ngân sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

* Đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Điều hành linh hoạt: Ban TGD đã thực hiện điều hành kịp thời, quyết liệt triển khai các Nghị quyết của HĐQT thông qua hệ thống giao ban định kỳ và bất thường. BKS ghi nhận khả năng thích ứng cao trong việc xoay chuyển chiến lược sản phẩm phù hợp với biến động thị trường.

- Giám sát đầu tư: Giám sát chặt chẽ hoạt động góp vốn tại các công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư trọng điểm vào dự án mới, bảo toàn và phát triển vốn của cổ đông.

- Tính độc lập: BKS duy trì sự độc lập tuyệt đối trong quá trình giám sát, đảm bảo mọi phản biện và kiến nghị đều khách quan, trung thực theo đúng chức năng nhiệm vụ.

* Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Cơ chế phối hợp và Chuyển đổi số: BKS phối hợp chặt chẽ, tham gia đầy đủ các cuộc họp chỉ đạo chiến lược. Đặc biệt, việc Ban điều hành triển khai hệ thống quản trị MISA AMIS đã tạo điều kiện thuận lợi để BKS truy xuất dữ liệu kịp thời, minh bạch, nâng cao hiệu quả giám sát từ xa.

- Đồng hành quản trị rủi ro: Chủ động đồng hành cùng HĐQT và Ban TGD trong việc kiểm soát các rủi ro trọng yếu liên quan đến đầu tư và kinh doanh; thẩm định số liệu tài chính thời gian thực để đề xuất các Kiểm soát tuân thủ: Duy trì sự phối hợp xuyên suốt với các bộ phận chức năng nhằm đảm bảo tính tuân thủ pháp luật và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ trong suốt năm 2025.

* Hoạt động khác của BKS:

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét báo cáo tài chính 2025.
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính bán niên (6 tháng) và cả năm đã được kiểm toán.
- BKS đã thực hiện công tác chuẩn bị báo cáo trước ĐHĐCĐ thường niên 2025.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trên cơ sở quyền hạn, nhiệm vụ đã được quy định và kế hoạch hoạt động của BKS đã được ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua, hoạt động của BKS đạt một số kết quả như sau:

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2025:

- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 của HĐQT và Ban điều hành theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2025; kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý việc ban hành, triển khai và kết quả thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban điều hành trong năm 2025.

- Trong năm 2025, BKS tiến hành kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cần trọng trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo tài chính tổng hợp hàng quý, báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty năm 2025 đã được soát xét

và kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam là đơn vị kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức niêm yết, tổ chức phát hành và đã được lựa chọn để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. BKS đã rà soát và Đồng ý với các nội dung và số liệu tài chính bộ phận Kế toán của Công ty lập và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC và không đưa ra ý kiến ngoại trừ trong báo cáo kiểm toán. Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định tại Điều lệ Công ty, chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán trong việc tổ chức công tác kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp lý.

- Các giao dịch với các bên liên quan phát sinh trong năm 2025 theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ 2025, Nghị quyết HĐQT phê duyệt cũng đã được thể hiện tại báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán trong việc tổ chức công tác kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp lý. Ngoài ra các giao dịch với các bên liên quan phát sinh trong năm 2025 theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ 2025 cũng đã được thể hiện đầy đủ trong báo cáo tài chính.
- Qua quá trình giám sát trực tiếp và thẩm định các hồ sơ liên quan, BKS nhận thấy các hợp đồng, giao dịch với bên liên quan trong năm 2025 đều tuân thủ đúng trình tự, thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Ban Kiểm soát đánh giá các giao dịch này được thực hiện trên nguyên tắc công bằng, minh bạch, phù hợp với giá thị trường và điều kiện kinh doanh thực tế, không có dấu hiệu chuyển giá hay gây thiệt hại đến lợi ích của Công ty và các cổ đông.

2. Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Kết quả thực hiện	Tỷ lệ hoàn thành
Doanh thu	1.000	147.4	14,74%
Lợi nhuận sau thuế	70	70,2	100,34%

Kết quả kinh doanh năm 2025 đạt doanh thu 147,4 tỷ đồng hoàn thành 14,74% kế hoạch doanh thu; lợi nhuận sau thuế 70,2 tỷ đồng hoàn thành 100,34 % kế hoạch lợi nhuận được ĐHĐCĐ 2025 phê duyệt.

3. Giám sát thành viên HĐQT, thành viên Ban Điều hành và cán bộ quản lý

Qua công tác kiểm tra, giám sát Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2025. Ban Kiểm soát không nhận thấy dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025. Các hoạt động của Công ty được tuân thủ theo quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, và các quy định khác của pháp luật

* Hội đồng quản trị

- Với những diễn biến phức tạp của thị trường BĐS năm 2025 và chủ trương phát triển 01 triệu căn nhà ở xã hội của Chính phủ, HĐQT đã giám sát chặt chẽ và có các quyết định, chỉ đạo kịp thời Ban TGD trong hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh.
- Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng với chức năng, quyền hạn và phù hợp Nghị quyết ĐHĐCĐ, tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác.
- HĐQT đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.
- HĐQT luôn bám sát các hoạt động của Ban điều hành, đưa ra các định hướng và chỉ đạo kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

* Ban Tổng Giám đốc

- Ban TGD đã thực hiện đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác.
- Trong năm 2025, Ban TGD gặp nhiều thách thức trong công tác điều hành trước những khó khăn chung của thế giới do tình hình chiến sự giữa Nga - Ukraine và những thử thách từ thị trường bất động sản nói riêng. Nhưng với những nỗ lực vượt qua khó khăn, để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD niên độ tài

chính 2025, đồng thời triển khai tích cực các dự án trọng điểm. Với tinh thần trách nhiệm cao, Ban TGD vẫn nỗ lực đề ra và thực hiện những chính sách phù hợp nhằm đem lại kết quả kinh doanh tích cực.

- Ứng dụng hiệu quả công nghệ 4.0 vào công tác quản lý, điều hành và kinh doanh: Trong năm 2025, Ban TGD đã đề xuất và được HĐQT thống nhất việc áp dụng chính thức nền tảng công nghệ chuyển đổi số để ứng dụng vào hoạt động quản lý của Công ty, áp dụng hoạt động số hoá toàn diện nhằm hỗ trợ công tác quản trị, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn nhân lực.

IV. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

Qua công tác kiểm tra giám sát và trên cơ sở các chỉ số tài chính, Ban kiểm soát đưa ra một số kiến nghị để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2026 và hoàn thành mục tiêu chiến lược từ nay đến 2030, đồng thời hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Về hệ thống văn bản trong quản trị, điều hành: Cập nhật, điều chỉnh các văn bản liên quan đến hệ thống quy trình quy chế, cơ chế phân quyền đầy đủ để nâng cao năng suất và hạn chế sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Về công tác điều hành của Ban TGD: Ban Tổng Giám đốc cần rà soát lại cơ cấu nhân sự, tinh giản bộ máy tổ chức nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả hoạt động, phối hợp nhịp nhàng, thông tin thông suốt trên toàn hệ thống; triển khai đồng bộ hệ thống phê duyệt online hiệu quả.
- Về chính sách phúc lợi nhân sự: Công ty cần xác định nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất của Công ty. Vì vậy, các chính sách tuyển dụng, phúc lợi, khen thưởng đối với người lao động cần được đổi mới và hoàn thiện qua các năm, phù hợp với từng giai đoạn, thời kỳ: từ việc chăm lo về đời sống tinh thần, vật chất, đến công tác đào tạo nghiệp vụ, văn hóa doanh nghiệp. Để bộ máy nhân sự của công ty đủ sức vượt qua mọi khó khăn, thách thức và có đủ điều kiện vươn tầm và trở thành chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản.

V. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

Nhằm đảm bảo việc thực hiện hiệu quả kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2026, hướng tới đạt được các mục tiêu chiến lược giai đoạn 2026-2030, đồng thời tăng cường công tác kiểm soát, hạn chế tối đa sai sót và rủi ro trong quá trình quản trị, điều hành hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, Ban Kiểm soát (BKS) sẽ tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Giám sát việc tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ trong công tác quản trị, điều hành, đảm bảo hoạt động của Công ty diễn ra minh bạch, hiệu quả, đúng quy định.
- Theo dõi, giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2026; kịp thời phát hiện, cảnh báo và đề xuất biện pháp xử lý đối với các hành vi có nguy cơ ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty và cổ đông, đảm bảo các mục tiêu và kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua được thực hiện đúng lộ trình.
- Kiểm tra, thẩm định báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty nhằm đánh giá tính chính xác, trung thực, hợp lý của các số liệu tài chính, qua đó nâng cao tính minh bạch trong quản lý tài chính và hoạt động kinh doanh.
- Thực hiện đầy đủ các chức năng, quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, đảm bảo việc kiểm soát nội bộ được triển khai một cách toàn diện, chặt chẽ và hiệu quả.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của ĐHĐCĐ, HĐQT nhằm góp phần nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông

**TM BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

BÙI THỊ UYÊN TRANG

03

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Long Triều Tổng Giám Đốc

Ngày bổ nhiệm: 09/06/2025
Năm sinh: 1984
Quê quán: An Giang
Trình độ chuyên môn: Tài chính – Ngân hàng
Tỉ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ



KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Ông Nguyễn Long Triều có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh và quản lý bất động sản. Trước khi được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc vào tháng 6/2025, Ông giữ chức Phó Tổng Giám đốc CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân giai đoạn 2018–2025, phụ trách hoạt động kinh doanh và phát triển thị trường của Công ty.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- Chuyên viên kinh doanh, Giám đốc sản Công ty TNHH Đại Phúc.
- Giám đốc Chi nhánh CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.
- Phó Tổng Giám đốc CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

- Phó TGD Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân.
- Tổng Giám đốc CTCP Đầu Tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
- Tổng Giám đốc CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông

Bà Trương Nguyễn Song Vân Phó Tổng Giám đốc Tài chính – Kế toán

Ngày bổ nhiệm: 31/01/2019
Năm sinh: 1990
Quê quán: Khánh Hòa
Trình độ chuyên môn: Tài chính – Kế Toán
Tỉ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ



KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Bà Trương Nguyễn Song Vân có nhiều kinh nghiệm trong công tác điều hành kinh doanh. Bà đang đảm nhiệm vai trò Phó Tổng Giám đốc Tài chính – Kế toán của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân. Ngoài ra, hiện Bà đang là Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh, Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân
- Chủ tịch HĐQT của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân;
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Simon
- Thành viên HĐQT Công ty CP TM-SX-DV Bình Minh;
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt;
- Phó TGD Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân.
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân;
- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Phục Sinh;



Ông Cao Văn Hải
Phó Tổng Giám đốc phụ trách Quản lý- Vận hành

Ngày bổ nhiệm: 15/07/2025
Năm sinh: 1975
Quê quán: Khánh Hòa
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
Tỉ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Ông Cao Văn Hải có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý và điều hành doanh nghiệp, đặc biệt trong các ngành dịch vụ ăn uống, quản lý tòa nhà, xây dựng – kiến trúc và quản trị nguồn nhân lực. Ông đã tham gia quản lý và giữ các vị trí điều hành tại nhiều doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực dịch vụ, bất động sản và xây dựng.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- Kỹ sư Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt
- Giám đốc Ban Hành chính - Nhân sự CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:

- Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service.
- Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Đầu tư Simon Land.
- Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Dịch vụ Grow Rich.
- Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Echo.
- Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Thực phẩm Chi San.
- Thành viên Hội đồng quản trị – Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ.
- Thành viên Hội đồng quản trị – Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc.
- Thành viên Hội đồng quản trị – Công ty Cổ phần Tư vấn – Đầu tư Hoàng Quân.
- Thành viên Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo.
- Thành viên Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân.



Ông Trần Văn Hào
Giám Đốc Tài Chính

Ngày bổ nhiệm: 01/04/2020
Năm sinh: 1977
Quê quán: Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Tỉ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Ông Trần Văn Hào có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán. Ông từng đảm nhiệm qua nhiều vị trí như Trưởng phòng Tài chính kế toán, Phó Giám đốc Tài chính trước khi trở thành Giám đốc Tài chính của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty cổ phần U&ME
- Trưởng phòng Tài chính kế toán Tập đoàn C.T Group
- Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty TNHH An Huy
- Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty cổ phần Golf Long Thành
- Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân
- Phó giám đốc CTCP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân
- Giám đốc tài chính CTCP Đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:

Không có

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC TỔ CHỨC KHÁC:

Không có



Bà Nguyễn Hồng Phượng
Kế Toán Trưởng

Ngày bổ nhiệm: 22/10/2015
Năm sinh: 1981
Quê quán: Tây Ninh
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Kế toán trưởng
Tỉ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần chiếm 0.00% vốn Điều lệ

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:

Bà Nguyễn Hồng Phượng có trình độ chuyên môn về kế toán. Bà gia nhập và gắn bó cùng Tập đoàn Hoàng Quân hơn 10 năm và chính thức giữ chức vụ Kế toán trưởng từ 22/10/2015.

CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:

- Phó phòng Kế toán Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:

Không có

CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC TỔ CHỨC KHÁC:

Không có

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

I. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH VĨ MÔ NĂM 2025 VÀ NHỮNG TÁC ĐỘNG ĐẾN CÔNG TY

1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô năm 2025

Tổng quan nền kinh tế toàn cầu năm 2025 tiếp tục ghi nhận những thuận lợi và thách thức đan xen. Kinh tế thế giới duy trì đà phục hồi nhưng còn chậm và không đồng đều, chịu tác động từ rủi ro địa chính trị và chính sách tiền tệ thận trọng. Lạm phát có xu hướng hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao hơn mục tiêu dài hạn.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam năm 2025 được dự báo duy trì tăng trưởng tích cực, với GDP khoảng 6,5%–6,8% theo nhận định của Quỹ Tiền tệ Quốc tế và Ngân hàng Thế giới. Lạm phát được kiểm soát ở mức khoảng 3,5%–3,6%.

Nhìn chung, năm 2025 ghi nhận nền kinh tế vĩ mô ổn định, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

2. Những tác động đến hoạt động kinh doanh sản xuất của Công ty

a) Thuận lợi

Trên cơ sở bối cảnh thị trường bất động sản năm 2025, đặc biệt là phân khúc nhà ở xã hội (NOXH), Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (HQC) có những thuận lợi sau:

- Hưởng lợi từ định hướng chính sách vĩ mô: Phân khúc NOXH tiếp tục được Chính Phủ ưu tiên phát triển với các chương trình như Đề án phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội và các gói tín dụng ưu đãi, tạo dư địa tăng trưởng rõ rệt cho các doanh nghiệp chuyên sâu như HQC.
- Nhu cầu thị trường lớn và ổn định: Trong bối cảnh giá nhà thương mại duy trì ở mức cao, nhu cầu đối với NOXH và nhà ở giá phù hợp tiếp tục gia tăng, đặc biệt từ nhóm người thu nhập trung bình – thấp và lực lượng lao động tại đô thị, khu công nghiệp.
- Lợi thế kinh nghiệm và định vị thị trường: HQC là một trong những doanh nghiệp có kinh nghiệm triển khai NOXH sớm trên thị trường, có hiểu biết sâu về quy trình pháp lý và tệp khách hàng mục tiêu, từ đó tạo lợi thế cạnh tranh so với các doanh nghiệp mới tham gia.

b) Khó khăn

Bên cạnh các thuận lợi, Công ty Hoàng Quân cũng đang đối mặt với một số thách thức mang tính cấu trúc của phân khúc nhà ở xã hội, đồng thời là những vấn đề trọng tâm cần tập trung xử lý trong giai đoạn tới:

- Áp lực dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn: Đặc thù các dự án nhà ở xã hội có chu kỳ đầu tư dài, trong khi tiến độ thu tiền từ khách hàng còn chậm và tồn kho ở mức cao, dẫn đến áp lực lớn về dòng tiền. Bên cạnh đó, việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng vẫn còn điều kiện ràng buộc, buộc Công ty phải chủ động đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao hiệu quả quản trị tài chính.
- Hiệu quả kinh doanh cốt lõi còn hạn chế: Phân khúc NOXH có biên lợi nhuận thấp và chịu sự kiểm soát về giá, trong khi chi phí đầu vào có xu hướng gia tăng, ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh. Đồng thời, doanh thu từ hoạt động bất động sản chưa phục hồi rõ nét, khiến lợi nhuận vẫn còn phụ thuộc vào các nguồn thu ngoài hoạt động chính.
- Phụ thuộc vào tiến độ và tính đồng bộ của chính sách: Mặc dù Chính phủ đã ban hành nhiều cơ chế hỗ trợ, việc triển khai tại các địa phương còn chưa đồng bộ, đặc biệt trong thủ tục pháp lý và bố trí quỹ đất, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư và triển khai dự án.
- Áp lực cạnh tranh và phân bổ nguồn lực: Việc NOXH trở thành phân khúc ưu tiên đã thu hút ngày càng nhiều doanh nghiệp tham gia, làm gia tăng cạnh tranh trong tiếp cận quỹ đất và triển khai dự án. Đồng thời, danh mục đầu tư còn phân tán cũng tạo áp lực trong việc tập trung nguồn lực vào các dự án có khả năng tạo dòng tiền và hiệu quả cao

- Hiệu quả bán hàng và khả năng hấp thụ thị trường: Khả năng hấp thụ sản phẩm chưa đạt kỳ vọng trong bối cảnh thị trường phục hồi chậm, trong khi các công cụ tài chính hỗ trợ người mua nhà chưa được khai thác hiệu quả, ảnh hưởng đến tốc độ bán hàng và thu hồi vốn.

3. Báo cáo và giải trình của Tổng giám đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

a) Tổng quan hoạt động năm 2025

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế từng bước phục hồi nhưng thị trường bất động sản vẫn còn nhiều thách thức, Ban Tổng Giám đốc Công ty Hoàng Quân đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, thích ứng với diễn biến thị trường và tập trung nguồn lực thực hiện các mục tiêu kinh doanh đã đề ra. Cùng với đó là sự nỗ lực của toàn bộ cán bộ công nhân viên của Tập đoàn để tiếp tục triển khai các chiến lược kinh doanh theo đúng lộ trình đề ra. Trong đó nổi bật là việc triển khai thi công các dự án: Nhà ở xã hội Tân Hương (Đồng Tháp), NOXH Khu đô thị mới Trà Vinh (Vĩnh Long), dự án NOXH Golden City (Tây Ninh), ... Đồng thời, tái cấu trúc danh mục đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.

- Về các hoạt động Trách nhiệm xã hội:

- Công ty tiếp tục triển khai nhiều chương trình thiết thực hướng đến cộng đồng, đặc biệt tại các dự án nhà ở xã hội do Công ty phát triển. Trong năm 2025, Công ty đã phối hợp với hệ thống y tế Medlatec tổ chức các chương trình khám, xét nghiệm và tư vấn sức khỏe miễn phí cho cư dân tại các dự án tiêu biểu như HQC Plaza (TP.HCM) và Golden City (Tây Ninh), góp phần nâng cao nhận thức chăm sóc sức khỏe và chất lượng cuộc sống của cộng đồng cư dân.
- Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động chăm lo đời sống tinh thần cho cư dân, đặc biệt là các chương trình dành cho thiếu nhi như Tết Trung thu và Quốc tế Thiếu nhi tại các khu nhà ở xã hội. Các hoạt động này không chỉ mang lại niềm vui, sự gắn kết cho cộng đồng cư dân mà còn góp phần xây dựng môi trường sống văn minh, thân thiện.
- Ngoài ra, Công ty tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội tại địa phương, tiêu biểu là chương trình đi bộ “*Đồng hành chăm lo cho người dân có hoàn cảnh khó khăn*” tại TP.HCM, qua đó góp phần lan tỏa tinh thần sẻ chia, chung tay vì cộng đồng và thể hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.
- Thông qua các hoạt động trên, Công ty Hoàng Quân tiếp tục khẳng định định hướng phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm xã hội, không chỉ tập trung vào hiệu quả kinh doanh mà còn chú trọng nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng và cư dân tại các dự án do Công ty phát triển.

- Về các hoạt động đầu tư: Trong năm 2025, Công ty Hoàng Quân đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và giao làm chủ đầu tư 02 dự án nhà ở xã hội tại tỉnh Cà Mau, gồm dự án NOXH phường An Xuyên và dự án NOXH xã Khánh An. Việc triển khai hai dự án này góp phần gia tăng quỹ đất, mở rộng danh mục đầu tư và khẳng định năng lực của Công ty trong phân khúc nhà ở xã hội, tạo nền tảng cho chiến lược phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

- Trong công tác thi công các dự án, Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn trong xây dựng, môi trường theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn đẩy mạnh tìm hiểu và ứng dụng các công nghệ tiên tiến, thông minh, thân thiện với môi trường giúp nâng cao chất lượng công trình, tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu, xây dựng an toàn bền vững. Thông tin chi tiết được trình bày tại nội dung “*Báo cáo về Phát triển bền vững*”.

b) Về kết quả kinh doanh

Bên cạnh những thành quả đạt được về các mặt, trước sự khó khăn của kinh tế Việt nam cũng như thị trường bất động sản, Tổng kết cả năm 2025, Doanh thu công ty đạt 147,4 tỷ đồng, giảm 57,37% so với năm 2024, hoàn thành 14,74% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 70,2 tỷ đồng, tăng 108,0% so với năm 2024, hoàn thành 100,34% kế hoạch Lợi nhuận sau thuế.

STT	CHỈ TIÊU	2025	2024	THAY ĐỔI	TỶ LỆ
1	Doanh thu	147,4	345,7	-198,3	-57%
2	Doanh thu thuần	69,5	-66,6	136,1	-204%
3	Giá vốn hàng bán	55,8	-157,4	213,2	-135%
4	Lợi nhuận gộp	13,7	90,9	-77,2	-85%
5	Doanh thu tài chính	121,5	100,9	20,5	20%
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	37,6	23,8	13,8	58%
7	Lợi nhuận khác	53,3	18,1	35,2	195%
8	Lợi nhuận trước thuế	90,9	41,8	49,0	117%
9	Lợi nhuận sau thuế	70,2	33,8	36,5	108%

Đơn vị tính: tỷ đồng

c) Tình hình tài sản, nguồn vốn:

CHỈ TIÊU	2024	2025
Tổng tài sản	10.102,0	8.973,0
Tài sản ngắn hạn	6.676,0	5.423,4
Tài sản dài hạn	3.426,0	3.549,6
Tổng nợ phải trả	4.708,3	3.509,1
Nợ ngắn hạn	3.206,3	2.496,6
Nợ dài hạn	1.502,0	1.012,6
Vốn chủ sở hữu	5.393,7	5.463,8
Lợi nhuận trước thuế	41,8	90,9
Lợi nhuận sau thuế	33,8	70,2

Đơn vị tính: tỷ đồng

Tính đến ngày 31/12/2025, giá trị tổng tài sản đạt 8.973,0 tỷ đồng, giảm 11,2% so với năm 2024, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 60,4%, tài sản dài hạn chiếm 39,6%. Trong năm tài chính 2025, tài sản dài hạn tăng 3,6% so với năm 2024 đạt 3.549,6 tỷ đồng, tài sản ngắn hạn đạt 5.423,4 tỷ đồng, giảm 18,8% so với đầu kỳ.

d) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	2024	2025
1	Các chỉ tiêu về Khả năng thanh toán		
a	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	2,08	2,17
b	Hệ số thanh toán nhanh ([TSLĐ - Hàng tồn kho] /Nợ ngắn hạn)	1,78	1,61
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
a	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,47	0,39
b	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,87	0,64
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
a	Vòng quay hàng tồn kho (giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân)	-0,16	0,04
b	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	-0,01	0,01
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
a	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	-51%	101%

STT	CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	2024	2025
b	Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,63%	1,29%
c	Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,33%	0,78%
d	Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-36%	54%
5	Chỉ tiêu sinh lời của cổ phiếu		
a	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	576.599.274	576.599.274
b	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS-đồng)	58	122
c	Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu (Book Value-đồng)	9.354	9.476
d	Giá trị thị trường mỗi cổ phiếu cuối kỳ (đồng)	3.130	3.010
e	Hệ số giá trên thu nhập (P/E)	71,4	24,7

a) Ý kiến của kiểm toán & giải trình ý kiến của kiểm toán:

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh: Dựa theo báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán. Không có ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

1. Dự án do Công ty làm chủ đầu tư

a) Các dự án đã bàn giao, đưa vào sử dụng

Công ty tiếp tục thực hiện, hỗ trợ dưới vai trò là Chủ đầu tư trong công tác bảo trì, bảo hành công trình, vận hành và quản lý nhà chung cư một cách có hệ thống (Đối với các dự án chưa có Ban quản trị nhà chung cư), thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xử lý các khiếu nại, tranh chấp (nếu có) đối với các dự án: HQC Hóc Môn, HQC Bình Trưng Đông, HQC Plaza, HQC Nha Trang.

b) Các dự án đang triển khai thi công

STT	Tên dự án	Phân loại	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
1	GOLDEN GRAND	NOTM	Đường Đồng Văn Cống, phường Cát Lái Tp. Thủ Đức, TP. HCM	158,4 tỷ đồng	4.990,7 m ²	99 căn hộ	Đang thi công hoàn thiện dự án
2	HQC TÂN HƯƠNG	NOXH	Xã Tân Hương, tỉnh Đồng Tháp	559,165 tỷ đồng	14.187 m ²	629 căn hộ	Dự án hiện đang bám sát lộ trình đề ra với trọng tâm hoàn thiện các Block 3C và 3D. Cụ thể, hai tòa này đang bước vào giai đoạn lắp đặt thang máy, thiết bị điện nước và hoàn thiện bề mặt để sẵn sàng bàn giao vào tháng 09/2026. Hệ thống hạ tầng thoát nước tương ứng cũng đang được khẩn trương triển khai đồng bộ.

STT	Tên dự án	Phân loại	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
							Đối với phân khu 3A và 3B, công tác ép cọc đã hoàn tất 100%, hiện đang tập trung thi công phần móng để hướng tới mục tiêu xong phần khung vào tháng 09/2026 và hoàn thiện toàn bộ vào tháng 06/2027. Bên cạnh đó, các hạng mục phụ trợ thiết yếu như bể nước và hệ thống PCCC đã hoàn thành, đảm bảo tiêu chuẩn an toàn cho toàn dự án.
3	KHU ĐÔ THỊ MỚI TRÀ VINH	NOXH	Phường Long Đức, tỉnh Vĩnh Long	975 tỷ đồng	176.908,9 m ²	1.251 căn nhà phố liền kề	<p>Dự án hiện ghi nhận 798 căn hoàn thiện và 344 căn đang đẩy nhanh thi công. Hạ tầng kỹ thuật đạt 85%, trong đó khu Chợ và hệ thống xử lý nước thải đang bước vào giai đoạn lắp đặt thiết bị cuối cùng.</p> <p>Các hạng mục tiện ích (Trường học, Y tế, TM-TDĐT) đang trong giai đoạn thẩm định thiết kế để triển khai đồng bộ. Song song với thi công thực địa, công tác kiện toàn pháp lý và điều chỉnh quy hoạch được thực hiện quyết liệt trong năm 2026, tạo tiền đề vững chắc để toàn bộ dự án về đích vào cuối năm 2027.</p>
4	GOLDEN CITY	NOXH	Phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh	2.063 tỷ đồng	33.540,7 m ²	1.642 căn hộ	Dự án đã chính thức hoàn tất nghiệm thu PCCC giai đoạn 1 cho 4 block chung cư thuộc khu 1A, đảm bảo các tiêu chuẩn an toàn khắt khe nhất. Hiện tại, các khối nhà đang trong quá trình nghiệm thu để đưa vào sử dụng
5	NOXH KHÁNH AN	NOXH	Xã Khánh An, tỉnh Cà Mau	2.040 tỷ đồng	157.900 m ²	4.325 căn hộ	Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư.
6	NOXH AN XUYỀN	NOXH	Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau	1.215 tỷ đồng	19.777,8 m ²	1.276 căn hộ	Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư. Hiện đang đẩy nhanh hoàn tất hồ sơ thiết kế cơ sở để làm thủ tục hồ sơ xin giao đất và cấp giấy phép xây dựng cho toàn khu

2. Dự án Công ty hợp tác đầu tư

STT	Tên dự án	Phân loại	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
1	KHU PHỐ PHÚ QUÝ	NOTM	CTCP Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ	1.187,4 tỷ đồng	10,7 ha	622 căn nhà liền kề + 641 căn hộ chung cư	Dự án đang được đẩy nhanh tiến độ với 95,3% công tác bồi thường hoàn tất. Hạ tầng đã thi công đạt 80% khối lượng, Nhà liền kề: 63 căn hoàn thiện, nghiệm thu thô: 63 căn, đang thi công (dầm, sàn, móng): 155 căn, hứa hẹn sớm hình thành một khu đô thị hiện đại.
2	KHU PHỐ PHÚC LỘC	NOTM	CTCP Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	TP. Cần Thơ	471,1 tỷ đồng	7 ha	439 căn nhà liền kề	<p>- Tiến độ bồi thường đạt 100%.</p> <p>- Thi công hệ thống hạ tầng đạt 100% khối lượng.</p> <p>- Đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao khách hàng: 438/439 căn nhà liền kề.</p>
3	AGORA ZONE	NOTM	Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Thuộc dự án KDC Thường Thạnh, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ	74,2 tỷ đồng	7855,5 m ²	58 căn nhà liền kề	<p>- Đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao khách hàng 51/58 căn.</p> <p>- 07/58 căn còn lại đã xong thô.</p>
4	KHU DÂN CƯ BÌNH MINH	NOTM	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Khóm Mỹ Lợi, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long (nằm trong KCN Bình Minh)	1007 tỷ đồng	29,94 ha	1075 nền và nhà liền kề	Hệ thống hạ tầng đã hoàn thiện 95%. Dự án đã bán được 863 căn, còn lại 212 căn. Đã hoàn thiện: 235 căn, đang xây dựng: 590 căn. Hiện cư dân đã dọn vào ở đông đúc, sầm uất.
5	GOLDEN QUEEN	NOTM	CTCP Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	Xã Châu Pha, Tp. Hồ Chí Minh	200 tỷ đồng	4,5 ha	78 căn biệt thự và 21 căn nhà phố, 10 Shophouse	Đã thi công được 52 căn và đang thực hiện gia hạn tiến độ dự án

STT	Tên dự án	Phân loại	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
6	KĐT MỚI NAM PHAN THIẾT	NOXH	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng	905 tỷ đồng	13,5 ha	955 căn nhà phố liên kế, 261 căn hộ chung cư, 325 sạp căn kiot thương mại	Đã thực hiện 50% toàn bộ khối lượng công việc. Đã bàn giao hơn 450 căn.
7	NOXH PHÚC LONG	NOXH	Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Khóm Mỹ Lợi, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)	622,746 tỷ đồng	39.144,6 m2	-Khu CC1, CC3: 174 căn nhà phố liên kế và 199 căn hộ. Ngoài ra, khu chung cư Block 3 - quy mô 5 tầng (199 căn hộ) đã hoàn thành bê tông sàn lầu 1.	15 căn đã hoàn thiện, 19 căn hoàn thành phần thô, 55 căn đang thi công (bê tông sàn, cột, mái), 68 căn hoàn thành ép cọc.
8	GOLDEN KING	Văn phòng & dịch vụ	CTCP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Mỹ, TP.HCM	773,2 tỷ đồng	2.775m2	342 căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (Officetel)	Nghiệm thu hoàn thành năm 2019 và đang tiếp tục kinh doanh
9	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LONG HOA	TTTM	CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Phường Long Hoa, tỉnh Tây Ninh	238,27 tỷ đồng	2,2 ha	1.244 sạp và 92 kiot	Đã hoàn thành khu C-D. Hiện nay đã bàn giao lại cho Thị xã Hòa Thành cũ, nay là phường Long Hoa.
10	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI BÌNH MINH	TTTM	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Khóm Mỹ Lợi, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)	49,327 tỷ đồng	11.336 m2	140 kios, 120 sạp trong nhà và 160 sạp ngoài trời.	Đã hoàn thành khu kios, sạp ngoài trời và hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đã đưa vào hoạt động vào T3/2026. - Kios đã cho thuê 58 còn tồn 82. - Sạp đã cho thuê 106 còn tồn 174.

STT	Tên dự án	Phân loại	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
11	KCN BÌNH MINH	KCN	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	604,582 tỷ đồng	134,82 ha	Đất, kho bãi và nhà xưởng	Hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ. Tỷ lệ cho thuê đạt hơn 90% toàn KCN
12	CẢNG BÌNH MINH	KCN	CTCP Cảng Bình Minh	Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	1.457 tỷ đồng	14,2 ha	Cảng và kho bãi	Đã hoàn thành sơ bộ san lấp mặt bằng theo dự toán cơ sở. Đã ép cọc một phần cầu cảng số 1. Đang hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.
13	KCN HÀM KIỂM I	KCN	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng	273,42 tỷ đồng	132,7 ha	Đất, kho bãi và nhà xưởng	Đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và đi vào hoạt động từ 2010.

III. MỤC TIÊU VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Dựa trên bối cảnh vĩ mô và tình hình thực tế đầu tư tại Công ty, Ban TGD đã trình HĐQT, ĐHCĐ một số định hướng kinh doanh cơ bản, phù hợp với tình hình chung của nền kinh tế hiện nay, cụ thể:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026
I	Doanh thu	1.200
1	Doanh thu bất động sản:	900
	- Dự án Golden City	500
	- Dự án KĐT mới Trà Vinh	200
	- Dự án HQC Tân Hương	100
	- Dự án NOTM Golden Grand	100
2	Doanh thu hợp tác đầu tư bất động sản:	1.100
	- Công ty Hoàng Quân Mê Kông	300
II	Lợi nhuận trước thuế	120
III	Lợi nhuận sau thuế	90

Kế hoạch kinh doanh năm 2026 được xây dựng trên cơ sở các dự án trọng điểm dự kiến đủ điều kiện kinh doanh và ghi nhận doanh thu trong năm. Tuy nhiên, tiến độ triển khai và khả năng hoàn thành kế hoạch phụ thuộc vào diễn biến của thị trường bất động sản, tiến độ hoàn thiện pháp lý các dự án cũng như khả năng hấp thụ của thị trường. Do đó, Ban Tổng Giám đốc sẽ chủ động theo dõi, đánh giá tình hình thực hiện theo từng giai đoạn, điều hành linh hoạt nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động, kiểm soát dòng tiền và phấn đấu hoàn thành kế hoạch đã đề ra.

Để hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2026 và hiện thực hóa mục tiêu phát triển đến năm 2030, Ban Tổng Giám đốc xác định định hướng điều hành năm 2026 theo nguyên tắc tăng trưởng có kiểm soát, ưu tiên hiệu quả và dòng tiền, đảm bảo tính khả thi trong triển khai, với các giải pháp trọng tâm như sau: tái cấu trúc hoạt động theo hướng nâng cao hiệu quả, ưu tiên dòng tiền và kiểm soát rủi ro trên cơ sở các định hướng sau:

1. Tập trung triển khai các dự án có khả năng tạo dòng tiền

Trong năm 2026, Công ty ưu tiên nguồn lực cho các dự án trọng điểm có khả năng đưa vào kinh doanh và thu hồi vốn trong ngắn hạn như Golden City (Tây Ninh), Khu đô thị mới Trà Vinh và các dự án tại Bình Minh cùng một số khu vực trọng điểm.

Định hướng triển khai:

- Hoàn thiện pháp lý và các điều kiện kinh doanh;
- Đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục có thể bàn giao;
- Tăng cường hoạt động bán hàng và thu tiền.

Việc triển khai các dự án mới được xem xét thận trọng trên cơ sở hiệu quả và khả năng cân đối nguồn lực.

2. Nâng cao hiệu quả hoạt động bán hàng

Công ty xác định bán hàng và thu tiền là trọng tâm trong năm 2026, với các giải pháp:

- Tăng cường hợp tác với các tổ chức tín dụng để triển khai các chương trình hỗ trợ người mua nhà, đặc biệt đối với phân khúc nhà ở xã hội;
- Mở rộng và nâng cao hiệu quả hệ thống phân phối;
- Xây dựng chính sách bán hàng linh hoạt, phù hợp với từng dự án và từng giai đoạn thị trường.

Qua đó, Công ty hướng đến nâng cao khả năng hấp thụ sản phẩm, rút ngắn thời gian thu hồi vốn và cải thiện dòng tiền.

3. Rà soát và cơ cấu danh mục đầu tư

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục rà soát toàn diện danh mục dự án trên cơ sở tiến độ pháp lý, khả năng triển khai và hiệu quả đầu tư.

Đối với các dự án chưa đáp ứng điều kiện triển khai trong ngắn hạn, Công ty sẽ:

- Điều chỉnh tiến độ đầu tư phù hợp;
- Ưu tiên phân bổ nguồn lực cho các dự án có hiệu quả cao hơn.

4. Tái cấu trúc nguồn vốn và phương thức đầu tư

Công ty định hướng đa dạng hóa nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư và kinh doanh, đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước.

Bên cạnh đó, Công ty xem xét linh hoạt các phương án hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng hoặc chia sẻ đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, giảm áp lực tài chính và đảm bảo an toàn tài chính trong dài hạn.

5. Phát triển nhà ở xã hội gắn với bất động sản khu công nghiệp

Công ty tiếp tục xác định:

- Nhà ở xã hội là lĩnh vực phát triển chiến lược dài hạn;
- Bất động sản khu công nghiệp là nguồn thu ổn định và có tiềm năng tăng trưởng.

Định hướng phát triển:

- Đối với nhà ở xã hội: tập trung các dự án có pháp lý rõ ràng, triển khai tại các khu vực có nhu cầu thực, gắn với khu công nghiệp;
- Đối với bất động sản khu công nghiệp: nâng cao hiệu quả khai thác các dự án hiện hữu, gia tăng tỷ trọng doanh thu từ hoạt động cho thuê và phát triển mô hình khu công nghiệp gắn với nhà ở và dịch vụ.

Qua đó, Công ty từng bước hình thành hệ sinh thái phát triển đồng bộ, góp phần gia tăng nguồn thu ổn định và bền vững

Các giải pháp trên được triển khai đồng bộ nhằm từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động, cải

thiện dòng tiền và tạo nền tảng vững chắc cho việc thực hiện các mục tiêu tăng trưởng trong giai đoạn tiếp theo.

Trên cơ sở các định hướng và giải pháp đã đề ra, Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Hoàng Quân, với sự đồng hành và ủng hộ của Quý cổ đông và Nhà đầu tư, tin tưởng năm 2026 sẽ là năm Công ty tiếp tục củng cố nền tảng, gia tăng hiệu quả hoạt động và từng bước hiện thực hóa các mục tiêu phát triển đã đề ra, đóng góp vào sự tăng trưởng chung của toàn hệ thống.

Kính chúc Quý cổ đông sức khỏe, thành công và thịnh vượng!

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN LONG TRIỀU



TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2025 ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực của thị trường bất động sản Việt Nam sau giai đoạn điều chỉnh. Dựa trên số liệu từ Tổng cục Thống kê (GSO), tăng trưởng GDP năm 2025 đạt mức 8.02%, đây là mức tăng trưởng cao thứ hai trong giai đoạn 2011–2025. Nền tảng vĩ mô ổn định này, kết hợp với việc thực thi đồng bộ các Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản, đã thiết lập hành lang pháp lý minh bạch, giúp tháo gỡ các vướng mắc và thúc đẩy hiệu quả triển khai dự án, đặc biệt là các phân khúc hướng tới nhu cầu thực.

Trong bối cảnh đó, Công ty Hoàng Quân tiếp tục tập trung nguồn lực vào hai lĩnh vực chiến lược cốt lõi: Nhà ở xã hội và Bất động sản Khu công nghiệp. Bằng việc bám sát các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ và nhu cầu thị trường, Công ty ưu tiên các dự án có tính khả thi cao, đóng góp vào mục tiêu an sinh xã hội và phát triển hạ tầng công nghiệp quốc gia.

Kết quả triển khai và phát triển quỹ đất

Trong năm 2025, Công ty đã quyết liệt đẩy mạnh tiến độ tại các công trường trọng điểm nhằm hiện thực hóa cam kết trong Đề án xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ NOXH. Với kinh nghiệm đã hoàn thành và bàn giao gần 7.000 căn hộ từ các dự án tiêu biểu như HQC Plaza, HQC Nha Trang, HQC Trà Vinh,... Công ty tiếp tục áp dụng quy trình quản lý dự án tối ưu để đảm bảo tiến độ và chất lượng sản phẩm. Hoạt động đầu tư tập trung vào việc hoàn thiện các dự án đang triển khai và thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư cho danh mục 50 dự án NOXH đã đăng ký.

Để củng cố năng lực thực thi, Hoàng Quân đã chủ động thực hiện các hoạt động hợp tác chiến lược và M&A trong năm 2025. Công ty ưu tiên hợp tác tại các quỹ đất sạch, có pháp lý hoàn chỉnh và vị trí thuận lợi để sẵn sàng triển khai nhanh chóng. Việc liên kết, liên danh với các đối tác uy tín không chỉ giúp đa dạng hóa nguồn vốn mà còn giúp Công ty tận dụng lợi thế về công nghệ xây dựng hiện đại, từ đó tối ưu hóa chi phí và gia tăng giá trị đầu tư trên từng đơn vị sản phẩm.

Tại phân khúc BĐS Khu công nghiệp, tận dụng sự dịch chuyển của dòng vốn FDI và hạ tầng giao thông quốc gia ngày càng hoàn thiện, Công ty đã tập trung mở rộng quy mô khai thác và cung cấp các giải pháp lưu trú cho công nhân, chuyên gia. Việc tích hợp nhà ở vào hạ tầng KCN được triển khai đồng bộ, đáp ứng tiêu chuẩn của các nhà đầu tư và đảm bảo tỷ lệ lấp đầy ổn định.

Định hướng giai đoạn tiếp theo

Năm 2025 khẳng định định hướng phát triển bền vững của Hoàng Quân trong lĩnh vực bất động sản phục vụ nhu cầu thực của thị trường. Với đội ngũ chuyên môn giàu kinh nghiệm và quỹ đất chiến lược tại nhiều địa phương, Công ty tiếp tục ưu tiên mục tiêu nâng cao chất lượng vận hành và minh bạch hóa thông tin dự án. Thông qua việc bám sát các tiêu chuẩn phát triển bền vững, Hoàng Quân đặt mục tiêu duy trì sự ổn định trong hoạt động đầu tư, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội và mang lại giá trị thiết thực cho cổ đông cũng như khách hàng.

CÁC DỰ ÁN NOXH ĐÃ HOÀN THÀNH VÀ BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG



NHÀ Ở XÃ HỘI

HQC PLAZA

Vị trí: Thành phố Hồ Chí Minh
Quy Mô: 1.735 căn hộ
Diện tích: 35.290 m²



NHÀ Ở XÃ HỘI

HQC HÓC MÔN

Vị trí: Thành phố Hồ Chí Minh
Quy Mô: 562 căn hộ
Diện tích: 11.899.3 m²



NHÀ Ở XÃ HỘI

VICTORIA PREMIUM

Vị trí: Tỉnh Đồng Tháp
Quy Mô: 203 căn hộ
Diện tích: 4.075.25 m²



NHÀ Ở XÃ HỘI

HQC PHÚ TÀI

Vị trí: Tỉnh Lâm Đồng
Quy Mô: 306 căn hộ
Diện tích: 3.773.5 m²



NHÀ Ở XÃ HỘI

HQC BÌNH TRƯNG ĐÔNG

Vị trí: Thành phố Hồ Chí Minh
Quy Mô: 260 căn hộ
Diện tích: 4.299.8 m²



NHÀ Ở XÃ HỘI

HOF-HQC HỒ HỌC LÃM

Vị trí: Thành phố Hồ Chí Minh
Quy Mô: 718 căn hộ
Diện tích: 12.382.5 m²



KHU ĐÔ THỊ MỚI

**NAM PHAN THIẾT
GIAI ĐOẠN 1,2,3**

Vị trí: Tỉnh Lâm Đồng

Quy Mô: 955 căn nhà phố liên kế, 261 căn hộ chung cư, 325 sạp căn kios thương mại

Diện tích: 13.5 ha



KHU ĐÔ THỊ MỚI

**TRÀ VINH
GIAI ĐOẠN 1**

Vị trí: Tỉnh Vĩnh Long

Quy Mô: Đã hoàn thành 798 căn nhà phố

Diện tích: 176.910,1 m²



Hình ảnh khu đô thị mới Nam Phan Thiết (Huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Lâm Đồng)



NHÀ Ở XÃ HỘI

HQC NHA TRANG

Vị trí: Tỉnh Khánh Hòa

Quy Mô: 1.002 căn hộ

Diện tích: 10.848.8 m²



NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

KHU PHỐ PHÚC LỘC

Vị trí: Thành phố Cần Thơ

Quy Mô: 439 căn hộ

Diện tích: 7 ha



Hình ảnh nhà ở xã hội HQC Plaza tại phường Bình Đông, Tp. Hồ Chí Minh



CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI



NHÀ Ở XÃ HỘI KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM PHAN THIẾT

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Nằm gần KCN, thuận tiện di chuyển đến KCN và dân cư lân cận. Vị trí lý tưởng cho nhà ở công nhân nhờ kết nối giao thông tốt, hạ tầng đầy đủ và hướng gió thuận lợi. Khu đô thị hiện đại gồm 23 lô nhà liền kề, 2 tòa chung cư và hệ thống tiện ích như giáo dục, y tế, chợ, thể thao, cảnh quan.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án đã hoàn thành 495 căn nhà liền kề cùng hệ thống giao thông nội khu hoàn tất thảm nhựa. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật then chốt cơ bản hoàn thành, đảm bảo sự đồng bộ và mỹ quan toàn diện cho khu vực.

Trên công trường, nguồn lực đang được tập trung để hoàn thiện 78 căn liền kề và đẩy nhanh phần khung cho 382 căn tiếp theo. Song song đó, phân khu cao tầng với 342 căn hộ đã hoàn tất phần móng, đà kiềng; khu Chợ trung tâm cũng đang khẩn trương lắp dựng khung thép, sẵn sàng hình thành tâm điểm giao thương sầm uất cho cư dân trong tương lai gần.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

955 căn nhà phố liền kề, 261 căn hộ chung cư, 325 sạp căn kios thương mại

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

905

DIỆN TÍCH (HA)

13,5



NHÀ Ở XÃ HỘI KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM PHAN THIẾT

NHÀ Ở XÃ HỘI GOLDEN CITY

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Phố Vàng

(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Dự án tọa lạc ngay tại trung tâm sầm uất của TP. Tây Ninh, sở hữu vị trí đắc địa với khả năng kết nối giao thông thuận lợi và tiếp cận dễ dàng đến các tiện ích công cộng quan trọng như chợ trung tâm, bến xe, UBND tỉnh, bệnh viện, và công viên 30/4. Với thiết kế hiện đại, tinh tế, không gian sống được tối ưu hóa để mang lại sự thoáng đãng và thoải mái, dự án hứa hẹn đáp ứng hoàn hảo nhu cầu an cư chất lượng cao, tạo nên một môi trường sống lý tưởng cho cư dân.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án đã chính thức hoàn tất nghiệm thu PCCC giai đoạn 1 cho 4 block chung cư thuộc khu 1A, đảm bảo các tiêu chuẩn an toàn khắt khe nhất. Hiện tại, các khối nhà đang trong quá trình nghiệm thu để đưa vào sử dụng



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

1.642 căn hộ

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

2.063

DIỆN TÍCH (M²)

33.540,7



NHÀ Ở XÃ HỘI GOLDEN CITY

NHÀ Ở XÃ HỘI HQC TÂN HƯƠNG

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

TIỆN ÍCH

Là dự án nhà ở xã hội lớn nhất Tiền Giang, liền kề KCN Tân Hương, gần KCN Long Giang, thuộc vùng kinh tế trọng điểm Tây Nam Bộ. Vị trí chiến lược, giao thông thuận lợi, chỉ 20 phút đến TP. Mỹ Tho, kết nối dễ dàng quốc lộ và cao tốc TP.HCM – Trung Lương. Quy hoạch hợp lý với chung cư, 1.6 ha cây xanh và tiện ích như TTTM, công viên, sân tennis, khu ẩm thực, giải trí.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án hiện đang bám sát lộ trình đề ra với trọng tâm hoàn thiện các Block 3C và 3D. Cụ thể, hai tòa này đang bước vào giai đoạn lắp đặt thang máy, thiết bị điện nước và hoàn thiện bề mặt để sẵn sàng bàn giao vào tháng 09/2026. Hệ thống hạ tầng thoát nước tương ứng cũng đang được khẩn trương triển khai đồng bộ.

Đối với phân khu 3A và 3B, công tác ép cọc đã hoàn tất 100%, hiện đang tập trung thi công phần móng để hướng tới mục tiêu xong phần khung vào tháng 09/2026 và hoàn thiện toàn bộ vào tháng 06/2027. Bên cạnh đó, các hạng mục phụ trợ thiết yếu như bể nước và hệ thống PCCC đã hoàn thành, đảm bảo tiêu chuẩn an toàn cho toàn dự án.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Xã Tân Hương, Tỉnh Đồng Tháp

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

629 căn hộ

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

559,165

DIỆN TÍCH (M²)

14.187



NHÀ Ở XÃ HỘI HQC TÂN HƯƠNG

NHÀ Ở XÃ HỘI KHU ĐÔ THỊ MỚI TRÀ VINH

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

TIỆN ÍCH

KĐT mới Trà Vinh – Dự án nhà phố liền kề đầu tiên tại TP. Trà Vinh, tọa lạc ngay trung tâm hành chính tỉnh, giáp Rạch Tiệm Sương và Sông Long Bình. Được thiết kế theo phong cách châu Âu hiện đại, dự án mang đến không gian sống tiện nghi với hệ thống tiện ích hoàn chỉnh như trường học, công viên, chợ, phố ẩm thực, trạm y tế, khu du lịch sinh thái, Nhà ĐH dự án, Trường mầm non Hoàng Lam, Khu thể dục thể thao và Khu Y tế, đáp ứng trọn vẹn nhu cầu sinh hoạt và giải trí cho cư dân.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án hiện ghi nhận 798 căn hoàn thiện và 344 căn đang đẩy nhanh thi công. Hạ tầng kỹ thuật đạt 85%, trong đó khu Chợ và hệ thống xử lý nước thải đang bước vào giai đoạn lắp đặt thiết bị cuối cùng.

Các hạng mục tiện ích (Trường học, Y tế, TM-TDĐT) đang trong giai đoạn thẩm định thiết kế để triển khai đồng bộ. Song song với thi công thực địa, công tác kiện toàn pháp lý và điều chỉnh quy hoạch được thực hiện quyết liệt trong năm 2026, tạo tiền đề vững chắc để toàn bộ dự án về đích vào cuối năm 2027.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Phường Long Đức, tỉnh Vĩnh Long

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

1251 căn (1084 căn NOXH và 167 căn NOTM)

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
975
DIỆN TÍCH (M²)
176.908,9



NHÀ Ở XÃ HỘI KHU ĐÔ THỊ MỚI TRÀ VINH

NHÀ Ở XÃ HỘI PHÚC LONG (NOXH KCN BÌNH MINH)

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Khu phố Phúc Long nằm tại mặt tiền quốc lộ 1A, vị trí chiến lược trong khu đô thị, thuận lợi cho kinh doanh và kết nối khu vực. Dự án được đầu tư hệ thống tiện ích nội, ngoại khu đa dạng, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giải trí. Thiết kế tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên, mang lại không gian sống chất lượng, hiện đại và tiện nghi.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Khu CC1, CC3 có tổng cộng 174 căn với tiến độ như sau: 15 căn đã hoàn thiện, 19 căn hoàn thành phần thô, 55 căn đang thi công (bê tông sàn, cột, mái), 68 căn hoàn thành ép cọc.

Ngoài ra, khu chung cư Block 3 - quy mô 5 tầng (199 căn hộ) đã hoàn thành bê tông sàn lầu 1.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Khóm Mỹ Lợi, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

Khu CC1, CC3: 174 căn nhà phố liền kề và 199 căn hộ

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
377
DIỆN TÍCH (M²)
22.560,9



NHÀ Ở XÃ HỘI PHÚC LONG (NOXH KCN BÌNH MINH)



CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

NHÀ Ở THƯƠNG MẠI GOLDEN GRAND

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

TIỆN ÍCH

Dự án nổi bật với thiết kế độc đáo, sở hữu hệ thống căn hộ và nội thất hiện đại bậc nhất, tạo nên một không gian sống đẳng cấp và khác biệt trong khu vực. Tọa lạc tại vị trí vàng tại trung tâm kinh tế phía Đông, nơi giao thoa các tuyến đường huyết mạch, dự án không chỉ mang lại sự thuận tiện tối đa trong di chuyển mà còn vượt trội với hệ thống tiện ích đa dạng và hoàn chỉnh. Đây là lựa chọn lý tưởng cho những khách hàng tìm kiếm một không gian sống sang trọng, tiện nghi và kết nối hoàn hảo.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Đang thực hiện việc xin gia hạn tiến độ thực hiện, dự kiến Quý II/2026 tiếp tục thi công hoàn thiện dự án

THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Đường Đồng Văn Cống, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

99 căn hộ

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

158,4

DIỆN TÍCH (M²)

4.990,7



NHÀ Ở THƯƠNG MẠI GOLDEN GRAND

NHÀ Ở THƯƠNG MẠI GOLDEN QUEEN

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh

(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Tọa lạc tại Châu Pha - Tóc Tiên, gần khu du lịch Núi Dinh, khu biệt thự mang đến không gian sống xanh chuẩn resort 3 sao, lý tưởng cho những ai tìm kiếm sự an yên và đẳng cấp. Với thiết kế biệt lập, toàn bộ khuôn viên được bao bọc bởi hai tầng cây xanh và thảm hoa rực rỡ, tạo nên sự riêng tư tuyệt đối. Không chỉ tận hưởng môi trường sống trong lành, cư dân còn dễ dàng tiếp cận các điểm giải trí và tiện ích xung quanh, mang đến trải nghiệm nghỉ dưỡng ngay tại chính ngôi nhà của mình.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Đã thi công được 52 căn và Đang thực hiện gia hạn tiến độ dự án



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Xã Châu Pha, Thành Phố Hồ Chí Minh

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

78 căn biệt thự, 21 căn nhà liền kề

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

379

DIỆN TÍCH (M²)

44.739,6



NHÀ Ở THƯƠNG MẠI GOLDEN QUEEN

NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU PHỐ PHÚ QUÝ

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Dự án được quy hoạch với hệ thống công viên cây xanh rợp bóng, bố trí dọc theo các trục đường chính, tạo nên không gian sống trong lành, hài hòa với thiên nhiên. Cư dân sẽ được tận hưởng môi trường sống xanh mát, chan hòa ánh sáng và gió tự nhiên. Bên cạnh đó, dự án còn tích hợp hàng loạt tiện ích hiện đại và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, mang đến trải nghiệm sống tiện nghi, đẳng cấp và trọn vẹn.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án đang được đẩy nhanh tiến độ với 95.3% công tác bồi thường hoàn tất. Hạ tầng đã thi công đạt 80% khối lượng, Nhà liên kế: 63 căn hoàn thiện, nghiệm thu thô: 63 căn, đang thi công (dâm, sàn, móng): 155 căn, hứa hẹn sớm hình thành một khu đô thị hiện đại.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

622 căn nhà liền kề + 641 căn hộ chung cư

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

1.306,1

DIỆN TÍCH (HA)

10,7



NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU PHỐ PHÚ QUÝ

NHÀ Ở THƯƠNG MẠI AGORA ZONE

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Agora Zone – khu phố thương mại sầm uất tọa lạc ngay trung tâm Khu dân cư Thường Thạnh, sở hữu vị trí đắc địa giữa hai mặt tiền Quốc lộ 91C và đường Trương Vĩnh Nguyên. Với kết nối giao thông thuận tiện, cư dân chỉ mất 3 phút đến Đại học Tây Đô, 4 phút đến Bệnh viện Đa khoa Cái Răng và 6 phút đến trung tâm TP. Cần Thơ. Khu phố còn hội tụ đa dạng tiện ích nội – ngoại khu cùng các loại hình dịch vụ hiện đại, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sống, học tập và giải trí của cư dân.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án đã nghiệm thu, đưa vào sử dụng và bàn giao 51/58 căn cho khách hàng. 07 căn còn lại đã hoàn thiện phần thô.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Thuộc dự án Khu dân cư Thường Thạnh, phường Cái Răng, TP. Cần Thơ

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

58 căn nhà liên kế

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

74,2

DIỆN TÍCH (M²)

7.855,5



NHÀ Ở THƯƠNG MẠI AGORA ZONE

NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU DÂN CƯ BÌNH MINH

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Dự án được quy hoạch với hệ thống công viên cây xanh rợp bóng, bố trí dọc theo các trục đường chính, tạo nên không gian sống trong lành, hài hòa với thiên nhiên. Cư dân sẽ được tận hưởng môi trường sống xanh mát, chan hòa ánh sáng và gió tự nhiên. Bên cạnh đó, dự án còn tích hợp hàng loạt tiện ích hiện đại và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, mang đến trải nghiệm sống tiện nghi, đẳng cấp và trọn vẹn.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án đang được đẩy nhanh tiến độ với 95.3% công tác bồi thường hoàn tất. Hạ tầng đã thi công đạt 80% khối lượng, Nhà liên kế: 63 căn hoàn thiện, nghiệm thu thô: 63 căn, đang thi công (dầm, sàn, móng): 155 căn, hứa hẹn sớm hình thành một khu đô thị hiện đại.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Khóm Mỹ Lợi, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long (nằm trong KCN Bình Minh)

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

Tổng sản phẩm: 1075 nền và nhà liên kế

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

1.007

DIỆN TÍCH (HA)

29,94



NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU DÂN CƯ BÌNH MINH

DỰ ÁN VĂN PHÒNG CHO THUÊ - TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ - DU LỊCH



KHU PHỨC HỢP CAO CẤP GOLDEN KING

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Tọa lạc tại tâm điểm Khu đô thị Phú Mỹ Hưng – biểu tượng sôi động của trung tâm thương mại và tài chính quốc tế tại TP.HCM, Golden King sở hữu vị trí đắt giá với hai mặt tiền đường và tầm nhìn khoáng đạt hướng ra công viên xanh mát. Dự án hưởng trọn hệ thống giao thông thuận tiện, hạ tầng hiện đại, mang đến không gian sống, làm việc và tận hưởng đẳng cấp. Bên trong tòa nhà, cư dân và doanh nhân được trải nghiệm hệ sinh thái tiện ích vượt trội: trung tâm mua sắm sang trọng, spa chăm sóc sức khỏe, rạp chiếu phim, khu ẩm thực và giải trí sôi động – tất cả sẵn sàng kiến tạo phong cách sống thượng lưu.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Nghiệm thu hoàn thành năm 2019 và đang tiếp tục kinh doanh



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

342 căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (Officetel)

07 căn hộ văn phòng (Office)

87 Lô thương mại - dịch vụ (Retail)

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

773,2

DIỆN TÍCH (HA)

2.775



TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI GOLDEN KING

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LONG HOA

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị
Tây Ninh
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Nằm giữa trung tâm kinh tế, văn hóa của tỉnh Tây Ninh, Trung tâm thương mại Long Hoa được kỳ vọng không chỉ là nơi mua bán thuần túy mà còn là điểm thu hút khách du lịch tới thưởng thức món ăn đặc sản truyền thống của địa phương. Dự án được phục dựng theo mô hình chợ truyền thống của chợ Long Hoa xưa với hình "bát quái", gần gũi với văn hóa truyền thống, phù hợp với nhu cầu sử dụng của tiểu thương. Khu chợ còn quy hoạch một khu riêng biệt chuyên bán đặc sản của địa phương.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Đã hoàn thành khu C-D.

Hiện nay đã bàn giao lại cho Thị xã Hòa Thành củ, nay là phường Long Hoa



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Phường Long Hoa, tỉnh Tây Ninh

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

1.244 sạp và 92 kiot

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
238,27
DIỆN TÍCH (HA)
2,2



TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LONG HOA

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI BÌNH MINH

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân
Mê Kông
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Trung tâm thương mại Bình Minh tọa lạc tại vị trí đặc địa trong khu đô thị Mekong City, tiếp giáp bốn mặt đường lớn, liền kề khu công nghiệp và cảng sầm uất với hơn 20.000 công nhân. Chỉ mất 5 phút đến TP. Cần Thơ, 7 phút đến trung tâm phường Cái Vồn, nơi đây hứa hẹn tiềm năng kinh doanh vượt trội. Thiết kế hiện đại với bốn cửa lớn, khu thương mại tự phục vụ, bãi đậu xe rộng rãi và hệ thống chiếu sáng tự nhiên, TTTM Bình Minh mang đến không gian mua sắm sôi động và cơ hội phát triển bền vững cho thương nhân.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Đã hoàn thành khu kios, sạp ngoài trời và hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đã đưa vào hoạt động vào T3/2026.

- Kios đã cho thuê 58 còn tồn 82.

- Sạp đã cho thuê 106 tồn 174.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Khóm Mỹ Lợi, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

140 kios, 120 sạp trong nhà và 160 sạp ngoài trời.

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
49,327
DIỆN TÍCH (M²)
11.336



TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI BÌNH MINH



CÁC DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP - CẢNG

KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH MINH

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân
Mê Kông
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Tọa lạc tại trung tâm Đồng bằng sông Cửu Long, giữa hai con sông Đông Thành và sông Hậu, khu vực này là cửa ngõ kinh tế, kết nối TP. Hồ Chí Minh và TP. Cần Thơ qua Quốc lộ 1A. KCN sở hữu hạ tầng hiện đại, đồng bộ, gồm điện, nước, hệ thống cấp thoát nước, PCCC, hải quan, ngân hàng, bưu điện, trạm xá, trung tâm thương mại, nhà hàng, khu vui chơi, trường học, NOXH và kho bãi logistics.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ, đáp ứng tiêu chuẩn hiện đại. Tỷ lệ lấp đầy đạt hơn 90%, khẳng định sức hút và tiềm năng phát triển bền vững của KCN.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
604,582
DIỆN TÍCH (HA)
134,82



KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH MINH

KHU CÔNG NGHIỆP CẢNG BÌNH MINH

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh
(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Tọa lạc tại trung tâm Đồng bằng sông Cửu Long, giữa hai con sông Đông Thành và sông Hậu, khu vực này là cửa ngõ kinh tế, kết nối TP. Hồ Chí Minh và TP. Cần Thơ qua Quốc lộ 1A. KCN sở hữu hạ tầng hiện đại, đồng bộ, gồm điện, nước, hệ thống cấp thoát nước, PCCC, hải quan, ngân hàng, bưu điện, trạm xá, trung tâm thương mại, nhà hàng, khu vui chơi, trường học, NOXH và kho bãi logistics.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ, đáp ứng tiêu chuẩn hiện đại. Tỷ lệ lấp đầy đạt hơn 90%, khẳng định sức hút và tiềm năng phát triển bền vững của KCN.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
1.457
DIỆN TÍCH (HA)
14,2



KHU CÔNG NGHIỆP CẢNG BÌNH MINH

KHU CÔNG NGHIỆP HÀM KIỆM 1

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận

(Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư, phát triển dự án)

TIỆN ÍCH

Vị trí giao thông chiến lược, kết nối thuận tiện qua đường bộ QL1A, cao tốc, đường thủy, đường sắt, tối ưu vận chuyển hàng hóa. Trên diện tích 132.67 ha, hạ tầng đồng bộ, đạt chuẩn quốc tế, tích hợp đầy đủ tiện ích: hải quan, ngân hàng, bưu điện, trạm xá, trung tâm thương mại, nhà hàng, trường học, kho bãi... Mọi điều kiện đã sẵn sàng, tạo nền tảng vững chắc cho nhà đầu tư phát triển sản xuất.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và đi vào hoạt động từ 2010.



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Xã Tuyên Quang, Tỉnh Lâm Đồng

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
273,42
DIỆN TÍCH (HA)
132,67



KHU CÔNG NGHIỆP HÀM KIỆM 1

CÁC DỰ ÁN MỚI DỰ KIẾN TRIỂN KHAI - HỢP TÁC ĐẦU TƯ - KINH DOANH



KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI XÃ EA KPAM VÀ XÃ CƯ M'GAR, HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu tư Simon

TIỆN ÍCH

Xây dựng và phát triển tiểu vùng trung tâm theo định hướng kinh tế - xã hội của tỉnh, tận dụng lợi thế tự nhiên, văn hóa và lịch sử để tạo động lực tăng trưởng bền vững. Khai thác hiệu quả tiềm năng bất động sản gắn liền với giá trị du lịch sinh thái, bảo tồn và phát huy bản sắc Tây Nguyên. Phát triển các dự án mang tính độc đáo, khác biệt, tận dụng tối đa lợi thế thị trường. Đồng thời, xây dựng thương hiệu bất động sản và du lịch gắn với hệ thống di tích lịch sử cách mạng của Đắk Lắk, tạo điểm nhấn thu hút đầu tư, góp phần nâng cao vị thế khu vực.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Đang thực hiện các thủ tục cần thiết để đủ điều kiện đấu thầu thực hiện dự án

QUY MÔ DỰ ÁN

Khu quy hoạch có các Phân khu chức năng chủ yếu: Khu ở (Nhà Liên kế vườn, Nhà kiểu phố, Nhà Biệt thự Đơn lập - Song lập và Nhà Biệt thự vườn + nông trại) chiếm 58%; Khu du lịch sinh thái chiếm 16% và Giao thông - Bãi xe chiếm 26%



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

xã Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

- Số lượng nhà ở:
- + Nhà liên kế: 181 căn.
- + Nhà liên kế thương mại: 202 căn.
- + Nhà biệt thự ven đồi: 193 căn.
- + Nhà biệt thự vườn nông trại: 30 căn.
- Đất ở: 850 lô

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
3.000
DIỆN TÍCH (HA)
51,07



KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI XÃ EA KPAM VÀ XÃ CƯ M'GAR, HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

HOA VIÊN CỬ CHI

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu tư Phục Sinh

TIỆN ÍCH

Góp phần tạo lập một dự án phù hợp với chủ trương khuyến khích đầu tư xây dựng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng phục vụ cho người địa phương, sử dụng hình thức hỏa táng mới, văn minh, hiện đại nhằm tiết kiệm và hiệu quả tối đa đất, kinh phí xây dựng và đảm bảo an ninh, an toàn, yêu cầu môi trường và cảnh quan xung quanh.

THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

xã An Nhơn Tây, Tp. Hồ Chí Minh

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

5.750 huyệt

QUY MÔ DỰ ÁN

4.777 mộ (5.750 huyệt), có mộ cải táng, mộ thường, mộ đơn, mộ đôi, mộ VIP

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Đang thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
661,1
DIỆN TÍCH (HA)
6,26



HOA VIÊN NGHĨA TRANG SINH THÁI NINH THUẬN

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận

TIỆN ÍCH

Được quy hoạch đồng bộ, hài hòa, tạo không gian yên bình và trang trọng. Nơi đây có nhà điều hành dịch vụ lễ tân chuyên nghiệp, hỗ trợ chu đáo các nghi lễ tưởng niệm. Xưởng đá Mỹ nghệ chế tác các sản phẩm tinh xảo, mang đậm dấu ấn tâm linh. Cảnh quan cây xanh được bố trí hợp lý, tạo không gian xanh mát, thanh tịnh. Đặc biệt, hồ Thanh Tâm là biểu tượng của sự an lành và vĩnh cửu. Tất cả tạo nên một nơi an nghỉ tôn nghiêm, thanh bình, phù hợp với nhu cầu tâm linh và tưởng nhớ của mọi gia đình.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án Hoa viên nghĩa trang sinh thái đã có quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư. Hiện đang trình nghiệp vụ lập quy hoạch chi tiết 1/500. Dự kiến dự án sẽ có giấy phép xây dựng vào Quý IV/2026.

VỊ TRÍ

xã Ninh Hải, tỉnh Khánh Hòa

QUY MÔ DỰ ÁN

12.833 huyệt mộ

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
172,5
DIỆN TÍCH (HA)
7,77



NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI KHU TÁI ĐỊNH CƯ THÀNH HẢI

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận

TIỆN ÍCH

Dự án tọa lạc ngay cạnh cụm công nghiệp Thành Hải, thuận lợi để phát triển NOXH. Với vị trí đắc địa trên trục đường chính, dự án dễ dàng kết nối giao thông và khu dân cư lân cận. Dự án có thiết kế hiện đại gồm 4 block chung cư cao 15 tầng, tích hợp đầy đủ tiện ích và hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, trung tâm thương mại, thư viện, khu thể dục thể thao và không gian cảnh quan xanh mát, mang đến môi trường sống tiện nghi và hiện đại.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án chung cư Thành Hải đã có quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư. Hiện đã có Giấy phép xây dựng Khu B, đang đẩy nhanh hoàn tất hồ sơ thiết kế cơ sở để làm thủ tục hồ sơ xin giao đất và cấp giấy phép xây dựng cho Khu A. Dự kiến dự án sẽ có giấy phép xây dựng vào Quý II/2026.

QUY MÔ DỰ ÁN

- Quy mô: 04 Block chung cư
- Mật độ xây dựng: 39.91%
- Tầng cao : 15 tầng (15 tầng nổi)
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 114.450.00 m²
- Số căn hộ: 1.532 căn



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Phường Bảo An, tỉnh Khánh Hòa.

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

1.352 căn hộ (1.155 căn xã hội; 197 căn thương mại)

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

1.134

DIỆN TÍCH (HA)

1,915



NHÀ Ở XÃ HỘI TÁI ĐỊNH CƯ THÀNH HẢI

NHÀ Ở XÃ HỘI KHÁNH AN

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

TIỆN ÍCH

Dự án Nhà ở xã hội Khánh An tọa lạc tại xã Khánh An, tỉnh Cà Mau.

Trong bán kính khoảng 5 km từ dự án tập trung đầy đủ các tiện ích thiết yếu như chợ Khánh An, UBND xã, trạm y tế, trường tiểu học và trung học cơ sở Khánh An cùng các khu dân cư hiện hữu.

Trong phạm vi khoảng 10 km, dự án có khả năng kết nối thuận lợi đến Cụm công nghiệp Khí – Điện – Đạm Cà Mau và các khu vực phát triển kinh tế – dịch vụ của địa phương, tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động sinh sống và làm việc.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư.

QUY MÔ DỰ ÁN

- Chung cư nhà ở xã hội 5 tầng và Nhà ở thương mại liên kế
- Quy mô dân số: 7.189 người
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 229.388.9 m²
- Tổng số căn: 4.325 căn



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Xã Khánh An, tỉnh Cà Mau

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

Khoảng 4.325 căn (3.949 căn hộ chung cư NOXH, 376 căn nhà liên kế thấp tầng nhà ở thương mại)

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)

2.040

DIỆN TÍCH (HA)

7,77



NHÀ Ở XÃ HỘI KHÁNH AN

NHÀ Ở XÃ HỘI AN XUYÊN

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

TIỆN ÍCH

Dự án có vị trí thuận lợi giáp khu dân cư hiện hữu, giáp tuyến đường giao thông lớn D961. Tiếp cận trung tâm thương mại, chợ đêm, UBND tỉnh Cà Mau, cách sân bay Cà Mau khoảng 5 km, giao thông đi lại rất thuận tiện. Hệ thống hạ tầng nội khu được đầu tư đồng bộ gồm giao thông rộng rãi, cấp – thoát nước, điện, chiếu sáng, viễn thông và PCCC theo tiêu chuẩn, đảm bảo vận hành an toàn và kết nối trơn tru với hạ tầng khu vực. Cùng với nhiều tiện ích như nhà trẻ, trường học, trạm y tế, trung tâm thể dục thể thao.

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư. Hiện đang đẩy nhanh hoàn tất hồ sơ thiết kế cơ sở để làm thủ tục hồ sơ xin giao đất và cấp giấy phép xây dựng cho toàn khu.

QUY MÔ DỰ ÁN

- Quy mô đầu tư: 6 khối, 12 tầng nổi
- Quy mô dân số: 2.427 người
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 95.722.10 m²
- Tổng số căn: 1.276 căn



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

Khoảng 1.276 căn hộ (1.206 căn hộ nhà ở xã hội; 70 căn hộ nhà ở thương mại)

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
1.215
DIỆN TÍCH (M²)
19.777,8



NHÀ Ở XÃ HỘI AN XUYÊN

NOXH THUỘC KHU ĐÔ THỊ MỚI PHƯỜNG THƯỜNG THẠNH

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ

TIỆN ÍCH

Dự án có vị trí thuận lợi, nằm trong Khu đô thị mới Thường Thạnh và nằm ngay mặt tiền đường Trương Vĩnh Nguyên, kết nối thuận tiện vào trung tâm TP. Cần Thơ tiếp cận tuyến đường QL1A và QL91C. Do đó, hưởng lợi từ các tiện ích trong TP.Cần Thơ như

Trung tâm thương mại, bệnh viện, trường học, bến xe trung tâm... Tận dụng các tiện ích của KDC 12.3ha, 7ha mở rộng. Đặc biệt là tiện ích về giáo dục của Hệ thống trường cao đẳng FPT chỉ 300m

HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Dự án đã nằm trong kế hoạch phát triển nhà ở xã hội Tp. Cần Thơ năm 2026. Đang trong giai đoạn xin chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư

QUY MÔ DỰ ÁN

- Quy mô đầu tư: 3 khối, 5 tầng nổi
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 38.472.30 m²
- Tổng số căn: 440 căn



THÔNG TIN DỰ ÁN

VỊ TRÍ

Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM

Khoảng 440 căn

VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
368
DIỆN TÍCH (M²)
11.000



NOXH THUỘC KHU ĐÔ THỊ MỚI PHƯỜNG THƯỜNG THẠNH



TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG GIÁO DỤC NĂM 2025

Năm 2025, hạ tầng giáo dục tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong quy hoạch các khu đô thị và khu dân cư. Việc tích hợp các tiện ích giáo dục trong dự án nhà ở được xem là một yếu tố góp phần nâng cao chất lượng sống của cư dân và gia tăng giá trị bền vững cho các dự án bất động sản.

Trong định hướng phát triển của Công ty Hoàng Quân, giáo dục được xem là một thành tố quan trọng trong hệ sinh thái dự án. Công ty từng bước xây dựng mô hình liên kết giữa hạ tầng giáo dục, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực.

Hiện nay, Công ty sở hữu quỹ đất giáo dục hơn 13 ha tại dự án Khu dân cư Thường Thạnh (Cần Thơ), tạo nền tảng cho việc phát triển các cơ sở đào tạo trong tương lai. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng phát triển các tiện ích giáo dục mầm non tại các dự án nhà ở xã hội, tiêu biểu là Trường Mầm non Hoàng Lam, góp phần đáp ứng nhu cầu chăm sóc và giáo dục của cư dân.

Song song với hoạt động đầu tư hạ tầng, Công ty duy trì Quỹ khuyến học Hoàng Quân (thành lập từ năm 2000) nhằm hỗ trợ học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn, qua đó thể hiện cam kết của doanh nghiệp đối với cộng đồng và sự phát triển bền vững của xã hội.



TRƯỜNG MẦM NON HOÀNG LAM

Vị trí

Nằm tại Đường Phụng Hoàng, Khu Công nghiệp Bình Minh, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, Trường Mầm non Hoàng Lam là môi trường giáo dục lý tưởng, nơi các bé được yêu thương, chăm sóc và phát triển toàn diện. Với hơn 140 bé đang theo học, Hoàng Lam đồng hành cùng trẻ trên hành trình khám phá tri thức và phát triển nhân cách.

Quy mô

Cơ sở vật chất và môi trường giáo dục hiện đại

Trường Mầm non Hoàng Lam được đầu tư xây dựng trên khuôn viên gần 1.000 m² với cấu trúc 1 trệt 2 lầu, bao gồm hệ thống 6 phòng học rộng rãi, phòng đa năng, khu vực bếp ăn và nhà ăn riêng biệt. Không gian học tập được trang bị đầy đủ các tiện nghi hiện đại như hệ thống điều hòa, máy nước nóng, tivi, máy tính và giường lưới thoáng mát, đảm bảo môi trường sinh hoạt an toàn và tiện nghi nhất cho trẻ. Đặc biệt, để tăng cường sự kết nối và tin tưởng, HQC đã lắp đặt hệ thống camera trực tuyến giúp phụ huynh có thể dễ dàng theo dõi mọi hoạt động của con trẻ qua thiết bị di động.

Bên cạnh khối phòng học, trường sở hữu sân chơi ngoài trời rộng tới 2.000 m² với hệ thống hàng rào bảo vệ an toàn và cây xanh bao phủ. Không gian này được tích hợp các khu trò chơi vận động đa dạng, là môi trường lý tưởng để trẻ rèn luyện thể chất, phát triển tư duy sáng tạo và sự nhanh nhẹn qua các hoạt động ngoại khóa.

Hướng đến giáo dục chất lượng và cam kết phát triển bền vững

Trường Mầm non Hoàng Lam không chỉ ưu tiên phục vụ nhu cầu giáo dục cho con em cán bộ nhân viên trong Khu công nghiệp – Cảng – Đô thị Bình Minh mà còn mở rộng cửa chào đón trẻ em tại các khu vực lân cận. Công ty Hoàng Quân liên tục thực hiện các kế hoạch nâng cấp hạ tầng, trọng tâm là mở rộng hệ thống phòng học tại tầng 2 nhằm sẵn sàng đáp ứng quy mô học sinh tăng cao trong những năm học tới. Với sứ mệnh kiến tạo môi trường giáo dục “An toàn – Tin cậy – Hiệu quả”, nhà trường không ngừng đổi mới và nâng cao chất lượng giảng dạy để khẳng định vị thế là điểm đến giáo dục uy tín cho các bậc phụ huynh.

Trong chiến lược dài hạn, Công ty Hoàng Quân định hướng mở rộng mô hình trường mầm non tại các dự án mới do Công ty làm chủ đầu tư. Việc phát triển hệ thống giáo dục nội khu chất lượng không chỉ nhằm chăm lo cho thế hệ tương lai của cư dân mà còn là cam kết của HQC trong việc xây dựng một cộng đồng tri thức bền vững, gia tăng giá trị nhân văn cho mỗi dự án bất động sản.



KHU ĐẤT GIÁO DỤC THUỘC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THƯỜNG THẠNH

Địa Điểm: Phường Cái Răng, Thành Phố Cần Thơ

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ

Vị trí:

Tọa lạc tại mặt tiền Quốc lộ 91C, thuộc phường Cái Răng, TP. Cần Thơ

Quy mô đầu tư:

Dự án được triển khai trên tổng diện tích đất 13.961.0 m² với tổng mức vốn khoảng 120 tỷ đồng. Cấu trúc công trình bao gồm 03 khối nhà cao 5 tầng hiện đại, được phân chia thành các phân khu chức năng gồm Khối lớp học 3, Khối lớp học 4 và Khối hiệu bộ. Nhằm tạo dựng một môi trường học tập và sinh hoạt khép kín, Công ty Hoàng Quân đã tích hợp đồng bộ các tiện ích như không gian xanh, khu thể thao phức hợp, căn tin và siêu thị mini.

Hiện nay, Công ty Hoàng Quân đã đạt được những bước tiến quan trọng trong việc đưa tài sản vào vận hành thương mại. Cụ thể, Khối lớp học 3 với tổng diện tích sàn 6.449.8 m² và quy mô 20 phòng học đã hoàn tất xây dựng, được Sở Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng từ tháng 12 năm 2023. Khối nhà này hiện đang được khai thác làm cơ sở đào tạo cho Trung tâm FPT Polytechnic Cần Thơ theo hợp đồng dài hạn 10 năm, đảm bảo dòng tiền ổn định cho Công ty.

Song song đó, Khối hiệu bộ với diện tích sàn 4.214.7 m² cũng đã được hoàn thành. Đối với Khối lớp học 4 có diện tích sàn tương đương Khối lớp học 3, công trình hiện đã thi công xong phần thô và đang trong giai đoạn triển khai các hạng mục hoàn thiện tiếp theo. Việc vận hành cụm giáo dục Thường Thạnh khẳng định năng lực triển khai dự án và định hướng đầu tư tạo dòng tiền ổn định của Công ty. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện các hạng mục còn lại và nâng cao hiệu quả khai thác dự án.

TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Bên cạnh bất động sản là lĩnh vực giữ vai trò trụ cột, Công ty Hoàng Quân còn định hướng hoạt động đầu tư tài chính là lĩnh vực quan trọng trong quá trình phát triển bền vững. Với chính sách tín dụng linh hoạt và các chương trình hỗ trợ từ Ngân hàng Nhà nước, HQC đã tận dụng hiệu quả các kênh huy động vốn từ tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư và thị trường chứng khoán. Nhờ đó, công ty không chỉ gia tăng khả năng đầu tư và phát triển dự án mà còn tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn. Nguồn vốn huy động được tập trung vào tái cơ cấu các dự án đang dở, mở rộng hợp tác chiến lược và đầu tư vào các lĩnh vực có tiềm năng sinh lợi bền vững theo xu hướng phát triển kinh tế xã hội hiện nay.

Ban lãnh đạo Công ty Hoàng Quân luôn chú trọng việc quản trị rủi ro và đảm bảo tăng trưởng lâu dài. Các hoạt động rà soát tiến độ, đánh giá hiệu quả đầu tư và tối ưu hóa việc phân bổ nguồn lực được thực hiện một cách bài bản. Cùng với đó, Công ty Hoàng Quân đã xây dựng một hệ sinh thái doanh nghiệp khép kín từ Pháp lý, Thiết kế, Xây dựng, Thẩm định giá, Đầu tư, Phân phối, Môi giới đến Quản lý vận hành nhằm tối ưu chi phí, nâng cao chất lượng sản phẩm và gia tăng giá trị đầu tư.

Ngoài ra, Công ty Hoàng Quân còn chú trọng khai thác giá trị quý đất tại các tỉnh Bình Thuận, Ninh Thuận, Đắk Lắk, Vĩnh Long, Cần Thơ. Bên cạnh việc tiếp tục triển khai các dự án hiện hữu, Công ty tích cực tìm kiếm đối tác hợp tác trong và ngoài nước, nhất là các tổ chức tài chính có nguồn lực mạnh. Hoạt động này nhằm gia tăng giá trị vốn hóa và tăng cường tính cạnh tranh của doanh nghiệp trên thị trường.

Hội đồng Quản trị Công ty Hoàng Quân đã áp dụng chính sách đầu tư tài chính linh hoạt, tăng cường hiệu quả quản lý vốn thông qua các quyết định tăng hoặc thoái vốn ở các công ty con, công ty thành viên và liên kết. Chiến lược đầu tư tài chính luôn tuân thủ chặt chẽ các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo sự ổn định, quản lý rủi ro hiệu quả và mang lại lợi ích tốt nhất cho các cổ đông. Việc tinh gọn bộ máy và tối ưu hóa dòng tiền giúp Công ty duy trì một cấu trúc tài chính lành mạnh, tạo nền tảng vững chắc để đối phó với những biến động của thị trường và đảm bảo sự phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.



04

Báo cáo Phát triển bền vững



THÔNGIỆP VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

VỮNG BỀN NỘI LỰC – VƯƠN TẦM TƯƠNG LAI

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân xác định phát triển bền vững là định hướng xuyên suốt trong chiến lược tăng trưởng dài hạn. Doanh nghiệp tích hợp mục tiêu kinh tế với trách nhiệm môi trường, xã hội và quản trị, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa cổ đông, khách hàng, người lao động và cộng đồng, đồng thời tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật hiện hành.

Trong lĩnh vực môi trường, Công ty triển khai lộ trình phát triển xanh gắn với mục tiêu trung hòa carbon (Net Zero) vào năm 2050 theo định hướng chung của quốc gia. Các dự án được tối ưu từ khâu quy hoạch, thiết kế đến thi công và vận hành; ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, giải pháp tiết kiệm năng lượng và từng bước ứng dụng năng lượng tái tạo. Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về đánh giá tác động môi trường, quản lý tài nguyên và kiểm soát phát thải theo quy định pháp luật.

Về trách nhiệm xã hội, Công ty tập trung phát triển Nhà ở xã hội, góp phần thực hiện chương trình an sinh nhà ở cho người dân có thu nhập trung bình và thấp. Các dự án được triển khai bảo đảm chất lượng công trình, tiến độ đầu tư và tính phù hợp với quy hoạch được phê duyệt. Hoạt động đầu tư của Công ty gắn với định hướng phát triển kinh tế – xã hội của địa phương, tạo việc làm, đóng góp ngân sách và nâng cao chất lượng hạ tầng đô thị.

Trong công tác quản trị, Công ty duy trì hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, tuân thủ và kiểm soát rủi ro. Công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, đúng hạn; quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông được bảo đảm theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và chuyển đổi số tiếp tục được củng cố nhằm nâng cao hiệu quả điều hành và tính minh bạch trong hoạt động.

Với sự đồng hành và tin tưởng của Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Khách hàng cùng toàn thể Cán bộ, Công nhân viên, Tập đoàn Hoàng Quân cam kết tiếp tục vững bước trên hành trình phát triển bền vững. Chúng tôi không ngừng kiến tạo những giá trị thiết thực, nâng cao chất lượng không gian sống và đóng góp tích cực vào sự thịnh vượng chung của xã hội. Mọi sự hợp tác đều được trân quý, và chúng tôi sẽ tiếp tục mang đến những sản phẩm, dịch vụ tối ưu, góp phần xây dựng một tương lai bền vững và thịnh vượng.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Theo các nghiên cứu quốc tế về kinh doanh và quản trị doanh nghiệp, phát triển bền vững ngày càng được xem là ưu tiên chiến lược, thậm chí ngang bằng hoặc cao hơn các chỉ tiêu tài chính truyền thống. Xu hướng này phản ánh sự chuyển dịch trong tư duy quản trị, khi doanh nghiệp không chỉ tập trung vào hiệu quả kinh tế mà còn chú trọng đến trách nhiệm môi trường, xã hội và quản trị.

Nhận thức rõ xu thế đó, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân xác định phát triển bền vững là mục tiêu xuyên suốt trong hoạt động kinh doanh và quản trị. Qua hơn 25 năm hình thành và phát triển, Công ty nhận thấy sự thành công lâu dài không chỉ được đo lường bằng kết quả tài chính mà còn bằng mức độ đóng góp tích cực cho cộng đồng và xã hội.

Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị đã đề ra mục tiêu và định hướng phát triển bền vững phù hợp với chiến lược tổng thể của Công ty. Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên từng bước triển khai thông qua các chương trình và hoạt động cụ thể, được trình bày chi tiết tại nội dung “Định hướng Phát triển bền vững” của Báo cáo này



NỘI DUNG BÁO CÁO

Báo cáo Phát triển bền vững 2025 được xây dựng dựa theo Hướng dẫn lập báo cáo phát triển bền vững của Tổ chức sáng kiến Toàn cầu (Global Reporting Initiative – GRI)

Báo cáo được trình bày theo hướng dẫn Guidelines 4 theo phương án phù hợp, cốt lõi, tập trung vào các lĩnh vực kinh tế, cách đối xử với người lao động & việc làm bền vững, môi trường và xã hội. Báo cáo này giúp làm rõ định hướng chiến lược và cam kết PTBV của chúng tôi đến các bên liên quan.



PHẠM VI BÁO CÁO

Báo cáo phát triển bền vững 2025 được trình bày tích hợp cùng với Báo cáo thường niên được thực hiện trên phạm vi Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân. Nội dung báo cáo tập trung vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty lập trong kỳ báo cáo niên độ bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc vào 31/12/2025 trên phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

Nội dung báo cáo được đăng tải trên website Công ty <https://hoangquan.com.vn/vn/cong-bo-thong-tin.html>. Các thông tin, ý kiến đóng góp về báo cáo, vui lòng liên hệ: Phòng Quan hệ cổ đông, CTCP Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững là sự kết hợp chặt chẽ, hợp lý, hài hoà giữa 03 mặt của sự phát triển bao gồm phát triển kinh tế, phát triển xã hội và bảo vệ môi trường, cụ thể:

Phát triển kinh tế:
tăng trưởng và phát triển nền kinh tế lành mạnh, đáp ứng được những nhu cầu của cuộc sống, nâng cao đời sống con người.

Phát triển xã hội:
thực hiện sự tiến bộ, thông qua chỉ số phát triển con người HDI; xóa đói giảm nghèo, thực hiện công bằng xã hội, giải quyết vấn đề việc làm và giảm nguy cơ xung đột xã hội.

Bảo vệ môi trường:
Xử lý, khắc phục ô nhiễm môi trường, phục hồi và cải thiện chất lượng môi trường, phòng chống cháy và chặt phá rừng; khai thác hợp lý và sử dụng tiết kiệm các nguồn tài nguyên thiên nhiên sẵn có.

Tuân thủ những nguyên tắc cơ bản PTBV là nhiệm vụ được yêu cầu trong tất cả các cấp độ, phòng, ban của Công ty. Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Công ty thường xuyên rà soát lại các quy trình hoạt động liên quan đến mục tiêu PTBV thông qua việc chủ động trao đổi với các bên liên quan. Quá trình đối thoại tích cực giữa Công ty với các bên liên quan nhằm đảm bảo thực hiện các giải pháp hiệu quả và phù hợp với chiến lược và định hướng PTBV.

Những nguyên tắc cơ bản của phát triển bền vững được triển khai tại Công ty Hoàng Quân:

Tôn trọng và quan tâm đến cuộc sống cộng đồng nói chung và nhân viên nói riêng	Nâng cao chất lượng cuộc sống vật chất và tinh thần của nhân viên
Bảo vệ sức sống và tính đa dạng sinh học của môi trường	Hạn chế đến mức thấp nhất việc làm suy giảm các nguồn tài nguyên không tái tạo
Xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế tăng trưởng cao, liên tục và ổn định	Thúc đẩy sự hợp tác xây dựng môi trường phát triển đồng hành và bền vững
Nêu cao tinh thần đoàn kết, xây dựng khối doanh nghiệp liên minh	

Theo đó, phát triển bền vững về kinh tế đảm bảo sự biến đổi về chất của nền kinh tế, gia tăng được tiềm lực, sức mạnh của nền kinh tế sẽ tác động tích cực và lan toả đến với mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường.

2. MỤC TIÊU VÀ PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU	NỘI DUNG	PHƯƠNG HƯỚNG
A. KINH TẾ		
Tăng trưởng bền vững	Tăng trưởng bền vững trong các mảng kinh doanh truyền thống.	Khai thác thế mạnh, mở rộng quỹ đất có vị trí đẹp, phù hợp thị hiếu. Liên tục nâng cao chất lượng hoạt động marketing, bán hàng thông qua công nghệ số hiện đại.
	Rà soát và lựa chọn đầu tư các mảng kinh doanh mới hiệu quả.	Ưu tiên lựa chọn các dự án đầu tư hiệu quả, thoái vốn các dự án hiệu quả kém. Đa dạng hóa lĩnh vực hợp tác và mở rộng vị thế. Lựa chọn, hợp tác với các đối tác có tiềm năng, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư. Cập nhật định hướng đầu tư kinh doanh theo sự đổi mới của Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản.
	Nâng cao chất lượng tăng trưởng, đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô	Chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo chiều rộng sang kết hợp hài hòa giữa chiều rộng và chiều sâu trên cơ sở khai thác, sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên và thành tựu khoa học, công nghệ tiên tiến để tăng năng suất lao động và nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm hàng hóa và dịch vụ.
	Quản trị rủi ro và kiểm soát tuân thủ.	Tuân thủ mô hình, hệ thống quản lý rủi ro nhằm quản lý toàn diện và phòng ngừa hiệu quả các rủi ro, có phương án ứng phó thích hợp khi rủi ro xảy ra.
Hiệu quả đầu tư bền vững	Cơ cấu vốn hóa	Thoái vốn tại các doanh nghiệp chậm phát triển
	Đảm bảo cổ tức duy trì ổn định.	Thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh, đảm bảo duy trì cổ tức ổn định cho cổ đông.
	Tăng tính minh bạch, đối xử công bằng với cổ đông.	Đa dạng hóa kênh công bố thông tin với phương châm kịp thời, rõ ràng, minh bạch, trung thực, công bằng.



MỤC TIÊU	NỘI DUNG	PHƯƠNG HƯỚNG
----------	----------	--------------

B. XÃ HỘI

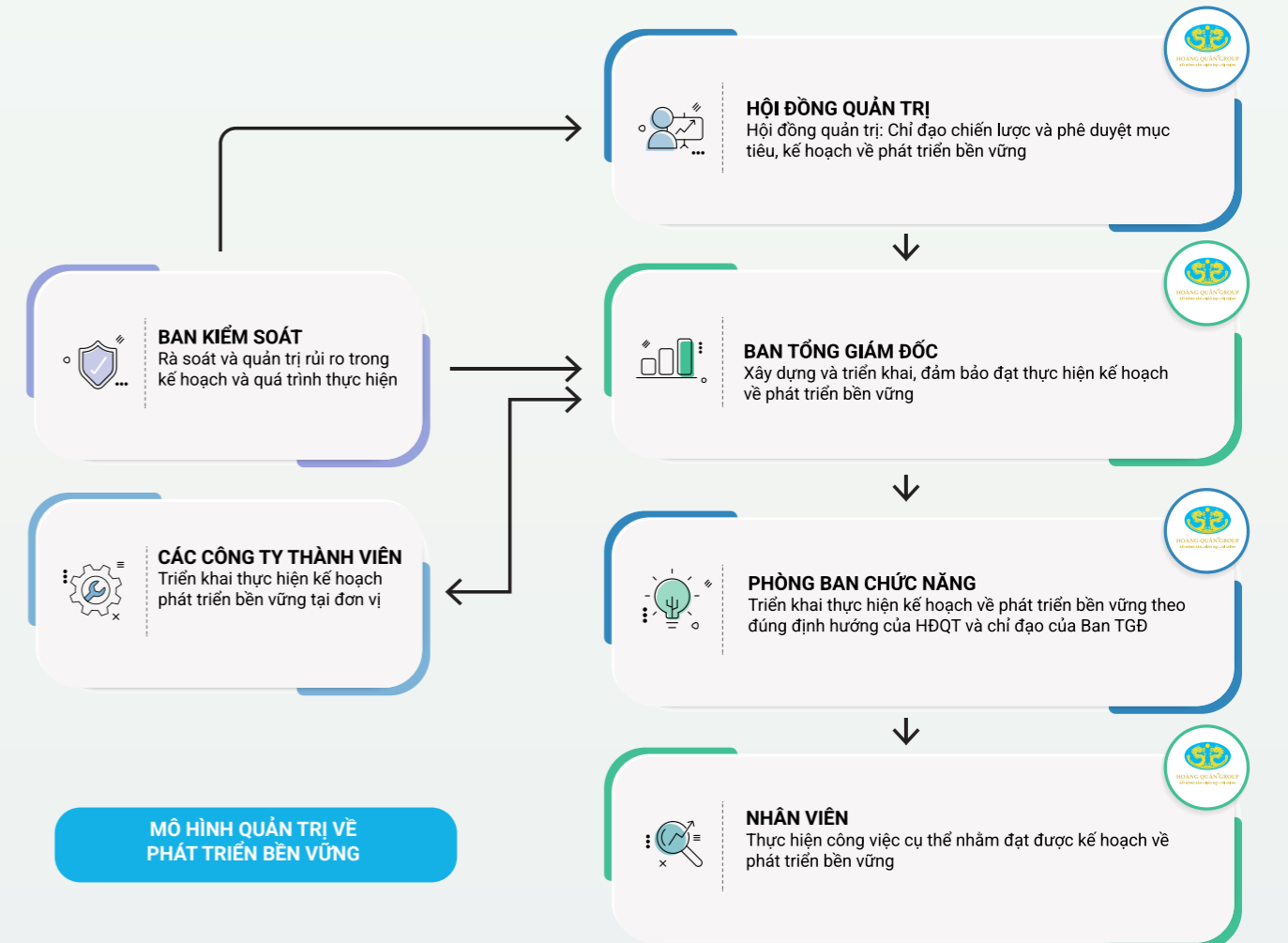
Phát triển nguồn nhân lực	Đảm bảo môi trường làm việc hiệu quả.	Cải thiện và đảm bảo môi trường làm việc, tạo điều kiện cho NLD phát huy năng lực, gắn bó, cống hiến cho Công ty. Đảm bảo môi trường làm việc công bằng, minh bạch, không phân biệt đối xử giữa các cấp, các phòng/ban.
	Nâng cao đời sống người lao động.	Đảm bảo các chính sách phúc lợi cũng như các chính sách thi đua khen thưởng cho người lao động. Tăng cường công tác chăm sóc, đảm bảo sức khỏe cho người lao động.
	Chuẩn bị nguồn nhân lực và trí lực chất lượng cao.	Đẩy mạnh công tác tuyển dụng nhân sự có trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cao, có nhiều kinh nghiệm thực tiễn. Tuyển dụng nhân sự trẻ đa tài, năng động, nhiệt huyết và đam mê với công việc. Tăng cường hoạt động đào tạo, nâng cao chuyên môn, đề cử nhân sự tham gia các khóa học nâng cao về nghiệp vụ, các lớp về kỹ năng nghề nghiệp.
Đầu tư, phát triển, chia sẻ cùng cộng đồng	Đầu tư nguồn nhân lực cho giáo dục.	Tiếp tục duy trì đầu tư trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo (đại học, viện đào tạo, trung cấp, mầm non).
	Chung tay vì một cộng đồng phát triển.	San sẻ yêu thương với những gia đình chính sách, hộ gia đình khó khăn thông qua chương trình xây dựng, trao tặng nhà tình thương. Xây dựng các công trình công cộng.
	Hỗ trợ, chia sẻ, động viên học sinh – sinh viên nghèo vượt khó.	Duy trì và phát triển Quỹ học bổng, kêu gọi sự ủng hộ của các đối tác liên quan.

C. MÔI TRƯỜNG

Tăng trưởng gắn liền với bảo vệ môi trường	Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.	Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật và địa phương về bảo vệ môi trường.
	Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường và tiết kiệm năng lượng.	Sử dụng năng lượng, tài nguyên một cách có hiệu quả. Tăng cường các biện pháp nhằm chống thoái hóa, sử dụng hiệu quả và bền vững tài nguyên đất. Khai thác hợp lý và sử dụng tiết kiệm, bền vững tài nguyên khoáng sản. Xây dựng hệ thống xử lý nước thải theo đúng quy chuẩn sinh học. Tăng cường sử dụng các sản phẩm ít gây hại đến môi trường. Giảm ô nhiễm không khí và tiếng ồn tại các khu công nghiệp, cảng và nhà xưởng.

3. QUẢN TRỊ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hoàng Quân là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, trong đó tiên phong là lĩnh vực bất động sản về phát triển các dự án NOXH. Để có được những giá trị cốt lõi của doanh nghiệp, Hoàng Quân luôn chú trọng đến những đóng góp, những tham vấn minh bạch của các bên liên quan nhằm xây dựng các mối quan hệ hợp tác bền vững và tạo sự tin cậy giữa các bên, hướng đến mục tiêu đồng hành và phát triển.



4. SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan của Công ty được xác định bao gồm những bên có ảnh hưởng hoặc chịu ảnh hưởng ở mức độ nhất định từ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể có Bên liên quan Nội bộ là những người có lợi ích trong Công ty thông qua mối quan hệ trực tiếp đến sự phát triển của Công ty và Bên liên quan Bên ngoài là những người không trực tiếp làm việc với Công ty nhưng bị ảnh hưởng bởi các hành động và kết quả kinh doanh của Công ty.



Các thông tin, ý kiến phản hồi từ các bên liên quan là một trong những yếu tố có ảnh hưởng quan trọng đến những thay đổi về tư duy, cách thức hành động của Công ty trong việc quản lý và điều hành các hoạt động của Công ty. Thông qua các kênh truyền thông (website, email, điện thoại), các buổi gặp gỡ trực tiếp (Hội nghị, Hội thảo, hội họp, sinh hoạt định kỳ của Công ty hoặc các hoạt động do Chính phủ/ Hiệp hội tổ chức) hoặc thông qua bộ phận Chăm sóc khách hàng của Công ty, Hoàng Quân muốn xác định rõ những mối quan tâm, sự lo ngại, những tâm tư, nguyện vọng của các bên liên quan để từ đó Hoàng Quân phân loại theo nhóm và xây dựng kế hoạch đối thoại, giải đáp mọi yêu cầu và thắc mắc của các bên liên quan.

Công ty Hoàng Quân luôn đề cao trách nhiệm trong việc giải trình đối với các bên liên quan một cách kịp thời, công khai và minh bạch.

CÁC BÊN LIÊN QUAN QUAN TRỌNG	CÁC YẾU TỐ QUAN TÂM	PHẢN HỒI CỦA CÔNG TY
Tăng trưởng gắn liền với bảo vệ môi trường	Cổ tức	Duy trì mức cổ tức ổn định
	Giá cổ phiếu	Tăng cường quản trị doanh nghiệp, gia tăng hiệu quả đầu tư.
	Thông tin minh bạch	Cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch
Người lao động	Lương và chính sách phúc lợi	Đảm bảo thanh toán lương đúng hạn và chính sách phúc lợi tối đa cho NLD. Đảm bảo các hoạt động kiểm tra sức khỏe cho NLD.
	Môi trường làm việc	Môi trường làm việc công bằng, bình đẳng, đầy đủ điều kiện làm việc hiệu quả và tối ưu. Phát triển công nghệ số, đảm bảo thực hiện công việc từ xa thuận lợi hơn.
	Chính sách phát triển nhân lực	Tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kiến thức nghiệp vụ, kỹ năng cho cán bộ nhân viên.
	Cơ hội thăng tiến	Đánh giá nhân viên hàng quý và trên cơ sở đó đề xuất tăng lương hoặc thăng cấp cho CBNV có năng lực chuyên môn, nghiệp vụ tiến bộ, có những vượt trội trong công tác điều hành.
Khách hàng	Chất lượng sản phẩm	Nâng cao chất lượng sản phẩm và các dịch vụ tiện ích. Mở rộng các quỹ đất và đa dạng hóa lại các loại hình sản phẩm mới với các ứng dụng công nghệ số, nâng cao chất lượng sống cho cư dân tại dự án
	Bàn giao đúng thời hạn	Yêu cầu Nhà thầu áp dụng các kỹ thuật mới để đẩy nhanh tiến độ thi công.
Nhà cung cấp	Sự hợp tác trong việc tiếp nhận hàng hóa, nguyên vật liệu	Tiếp nhận và kiểm tra theo yêu cầu của nhà cung cấp.

	CÁC YẾU TỐ QUAN TÂM	PHẢN HỒI CỦA CÔNG TY
Chính phủ/Cơ quan quản lý/Hiệp hội	Tuân thủ pháp luật trong việc đối xử với người lao động và các vấn đề liên quan đến thực hiện dự án	Tăng cường công tác quản trị rủi ro trong việc thực hiện dự án và đề cao vai trò của người lao động tại doanh nghiệp.
	Đóng góp phát triển thị trường	Tích cực đóng góp phát triển thị trường.
	Đóng góp ngân sách Nhà nước	Tuân thủ nghĩa vụ đối với Nhà nước.
Cộng đồng địa phương	Đóng góp vào sự phát triển của các Hiệp hội	Tích cực đóng góp và đồng hành cùng các Hiệp hội đang tham gia và mở rộng đồng hành cùng các Hiệp hội khác có liên quan.
	Phát triển thế hệ tương lai	Duy trì và phát triển Quỹ khuyến học Hoàng Quân.
Công chúng	Chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn, đóng góp cho cộng đồng xã hội	Thường xuyên tham gia các chương trình, hoạt động từ thiện, đền ơn đáp nghĩa. Hỗ trợ các hoàn cảnh gia đình chính sách, trao tặng học bổng cho các bạn học sinh nghèo vượt khó.
	Chia sẻ thông tin phát triển của doanh nghiệp	Chia sẻ thông tin trong phạm vi cho phép và đăng tải công bố thông tin tại Cổng thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.



QUẢN TRỊ RỦI RO



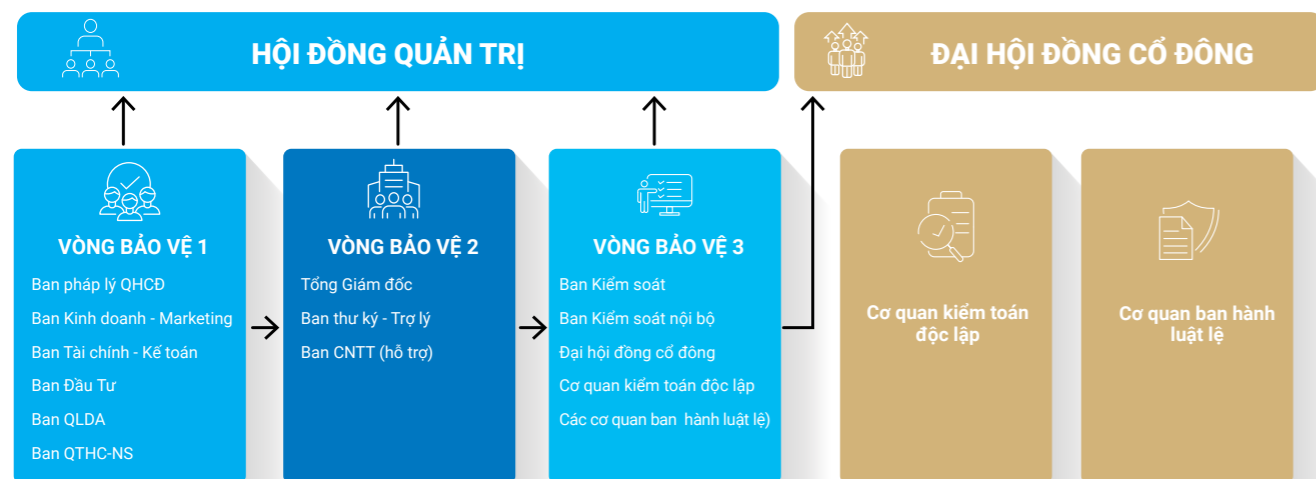
1. CHÍNH SÁCH QUẢN TRỊ RỦI RO

• Hệ thống quản trị rủi ro

Quản trị rủi ro được xem là tuyến phòng thủ thứ hai của doanh nghiệp, có vai trò quan trọng trong việc giám sát việc kiểm soát của tuyến phòng thủ thứ nhất (cấp quản lý vận hành) góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh bằng việc giảm thiểu rủi ro để đạt được những mục tiêu, chiến lược mà công ty đề ra.

Mục tiêu của quản trị rủi ro:

- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp;
- Hỗ trợ doanh nghiệp hoàn thành mục tiêu, các chiến lược đề ra;
- Nhất quán chiến lược và văn hóa rủi ro;
- Tối ưu nguồn lực doanh nghiệp sử dụng cho quản lý và xử lý các rủi ro chính;
- Tối ưu tương quan lợi nhuận và rủi ro;
- Phát hiện, phòng ngừa và giảm thiểu những sai sót, gian lận trong mọi khía cạnh của doanh nghiệp;
- Tăng tỷ lệ thành công của các dự án và bảo toàn các giá trị cho doanh nghiệp;
- Đảm bảo cho doanh nghiệp hoạt động bền vững và liên tục tăng cường các giá trị như tài chính, thị phần, thương hiệu, ...
- Xây dựng lòng tin và đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của các nhà đầu tư và các bên có liên quan;
- Một hệ thống quản trị rủi ro và kiểm soát hậu quả tốt là hệ thống xác định rõ vai trò, trách nhiệm và sự phối hợp trong tổ chức liên quan đến quản trị rủi ro. Hiện nay, Hoàng Quân áp dụng nguyên tắc “3 vòng bảo vệ” để tăng cường sự trao đổi giữa quản trị rủi ro và kiểm soát bằng cách làm rõ vai trò và nhiệm vụ của các bên có liên quan.



• Nguyên tắc quản trị rủi ro

Quản trị rủi ro trong doanh nghiệp luôn là một vấn đề đặc biệt được quan tâm, là công cụ đặc lực để ban quản trị lãnh đạo doanh nghiệp hoàn thành được mục tiêu đề ra. Vì vậy, chính sách quản trị rủi ro luôn phải đi kèm các nguyên tắc quản trị rủi ro rõ ràng và xuyên suốt để đem lại hiệu quả.

Sơ đồ Hệ thống quản trị rủi ro



• Nhận diện rủi ro và giải pháp

Mất cân đối cung – cầu: Sự biến động giữa nguồn cung và nhu cầu thực trên thị trường bất động sản là hệ quả tất yếu từ các chính sách tiền tệ, lãi suất và sự thay đổi trong tâm lý nhà đầu tư. Khi nguồn cung vượt quá khả năng hấp thụ của thị trường, rủi ro hàng tồn kho tăng cao sẽ gây áp lực trực tiếp lên dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp.

Năm 2025 ghi nhận sự phục hồi không đồng nhất khi nguồn cung cao cấp vẫn chiếm ưu thế, đối lập với nhu cầu thực đang tập trung tại phân khúc nhà ở bình dân và nhà ở xã hội. Dự báo năm 2026, dù các bộ Luật mới (Đất đai, Kinh doanh BĐS) tạo hành lang pháp lý ổn định, thị trường vẫn đối mặt với thách thức lớn về khả năng hấp thụ do áp lực lạm phát và chi phí vật liệu leo thang. Việc dư thừa sản phẩm không phù hợp với năng lực tài chính của đại chúng là nguyên nhân chính dẫn đến rủi ro ứ đọng hàng tồn kho và gây áp lực lên dòng tiền doanh nghiệp.

Giải pháp: Để chủ động kiểm soát và hạn chế rủi ro này, Công ty triển khai hệ thống phân tích dữ liệu thị trường chuyên sâu trước khi quyết định đầu tư hoặc khởi công dự án. Hoàng Quân tập trung chiến lược vào các sản phẩm đáp ứng nhu cầu thực, đặc biệt là phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại vừa túi tiền. Bằng cách tối ưu hóa cơ cấu sản phẩm và đa dạng hóa kênh phân phối, Công ty cam kết đảm bảo tính thanh khoản cao cho các dự án, giảm thiểu tối đa hàng tồn kho và duy trì sự ổn định cho hoạt động kinh doanh trong giai đoạn 2025 - 2026.

Rủi ro về thương hiệu: Với vị thế dẫn đầu phân khúc Nhà ở xã hội và định hướng vươn ra thị trường quốc tế, uy tín của HQC chịu tác động đa chiều từ cả yếu tố khách quan và chủ quan. Những thay đổi về hành lang pháp lý, biến động thị trường tài chính, cũng như chất lượng dịch vụ khách hàng và hiệu quả truyền thông đều có thể gây ảnh hưởng trực tiếp đến hình ảnh thương hiệu trong mắt nhà đầu tư và khách hàng.

Giải pháp: Công ty chuẩn hóa quy trình vận hành và chú trọng đào tạo đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, tận tâm để tối ưu hóa trải nghiệm khách hàng. Đồng thời, công tác truyền thông được thực hiện minh bạch, kịp thời dưới sự kiểm soát chặt chẽ của Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị. Sự kết hợp giữa chất lượng dịch vụ nội tại và quản trị thông tin hiệu quả giúp HQC giữ vững niềm tin nơi công chúng.

Rủi ro về pháp lý: Hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh trực tiếp từ hệ thống pháp luật chuyên ngành như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Xây dựng và đặc biệt là các sắc luật mới. Bước sang năm 2025, việc các bộ luật then chốt gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản chính thức đi vào vận hành thực tế đã tạo ra khung pháp lý mới với nhiều quy định khắt khe hơn. Điều này đòi hỏi Công ty phải liên tục rà soát, thích ứng kịp thời với các quy trình thủ tục và cơ chế mới nhằm đảm bảo tính tuân thủ, tránh những gián đoạn trong đầu tư và kinh doanh trước sự chuyển đổi lớn về chính sách.

Giải pháp: Công ty có bộ phận pháp lý giàu năng lực và kinh nghiệm chuyên trách với hai đơn vị pháp lý nổi trội là Công ty TNHH Luật Hoàng Quân và Ban Pháp lý thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới ban hành cho Ban lãnh đạo và các Bộ phận liên quan. Hai đơn vị này sẽ chịu trách nhiệm tư vấn, rà soát, xử lý các lĩnh vực chuyên biệt liên quan đến pháp lý dự án và pháp lý doanh nghiệp. Dù đảm trách hai lĩnh vực khác nhau nhưng hai đơn vị này luôn tương tác, hỗ trợ, song hành cùng nhau, đảm bảo việc tuân thủ pháp luật trên mọi khía cạnh. Đồng thời, một bộ phận chuyên trách đảm nhiệm việc cập nhật những thay đổi của hệ thống pháp luật Việt Nam, thông tin đến Ban Lãnh đạo và các bộ phận liên quan để kịp thời điều chỉnh các chiến lược định hướng kinh doanh phù hợp với quy định mới.

Rủi ro về nguồn nhân lực: Việc thu hút và giữ chân các nhân sự có kỹ năng, kinh nghiệm và năng lực luôn là mục tiêu quan trọng của doanh nghiệp. Tuy nhiên hiện nay mức độ cạnh tranh ở thị trường lao động là khá cao nên việc gìn giữ người tài luôn là thách thức đối với doanh nghiệp. Song song đó, vấn đề quản trị nguồn nhân lực sao cho hiệu quả, ngăn chặn các hành vi có nguy cơ gây thiệt hại cho Công ty từ chính đội ngũ CBNV là vấn đề quan trọng.

Giải pháp:

- **Quy lương:** Xây dựng quy trình, xác định thẩm quyền và hạn mức phê duyệt; Kiểm soát và cảnh báo ngân sách.
- **Tuyển dụng sai đối tượng:** Áp dụng thời gian thử việc và đánh giá sau thử việc; Thuyên chuyển nội bộ.
- **An toàn lao động:** Đảm bảo cung cấp môi trường và các điều kiện làm việc an toàn và chuyên nghiệp; Tổ chức khám sức khỏe định kỳ để theo dõi tình hình sức khỏe của người lao động, có kế hoạch dự phòng nhân sự khi cần thiết.
- **Hiệu quả công việc:** Tổ chức đào tạo nâng cao nghiệp vụ cho nhân viên chưa đáp ứng yêu cầu; Thuyên chuyển nội bộ.
- **Nhân viên nghỉ việc:** Xây dựng bản mô tả công việc rõ ràng để kịp thời tuyển dụng thay thế; Đào tạo đội ngũ kế thừa đối với các vị trí chủ chốt; Xây dựng và áp dụng chính sách về lương và phúc lợi cạnh tranh.
- **Thất thoát tài sản, ảnh hưởng danh tiếng:** Giám sát việc bàn giao tài sản và bàn giao công việc để tránh rủi ro thất thoát tài sản.

Rủi ro về thị trường tài chính:

Rủi ro tiền tệ: Mặc dù doanh thu và các giao dịch bất động sản được thực hiện bằng nội tệ (VND), áp lực lạm phát và biến động tỷ giá vẫn gián tiếp làm tăng chi phí nguyên vật liệu đầu vào. Công ty chủ động tối ưu hóa định mức vật tư và dự phòng ngân sách để bảo toàn biên lợi nhuận trước các biến động giá trị đồng tiền.

Rủi ro lãi suất: Biến động lãi suất vay vốn tác động trực tiếp đến chi phí tài chính của doanh nghiệp và khả năng chi trả của khách hàng. Trong giai đoạn 2025 - 2026, Công ty tập trung tái cấu trúc danh mục nợ, ưu tiên tiếp cận các nguồn tín dụng ưu đãi cho nhà ở xã hội để đảm bảo thanh khoản và hỗ trợ người mua nhà.

Giải pháp: Công ty chủ động thanh toán nợ đến hạn để hạn chế tối đa lãi suất gia tăng. Đồng thời, công ty tiếp tục giữ vững vị thế tiên phong trong việc phát triển nhà ở xã hội để nhận ưu đãi từ chính sách lãi suất của Chính phủ.

Rủi ro về tài nguyên: Đặc thù ngành bất động sản phụ thuộc lớn vào nguồn nguyên liệu đầu vào. Trong bối cảnh chuỗi cung ứng toàn cầu biến động và giá vật liệu xây dựng (thép, xi măng, cát...) không ổn định dưới áp lực lạm phát, đây là yếu tố rủi ro trọng yếu cần được giám sát chặt chẽ. Sự biến động này tác động trực tiếp đến giá thành sản phẩm, làm chậm tiến độ thi công và ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận của doanh nghiệp.

Giải pháp: Công ty chủ động xây dựng mạng lưới đối tác chiến lược với các nhà cung cấp uy tín để đảm bảo nguồn cung ổn định và tối ưu hóa chi phí mua sắm. Đồng thời, việc đẩy mạnh ứng dụng các loại vật liệu thay thế thân thiện môi trường và quy trình xây dựng hiện đại giúp Hoàng Quân kiểm soát định mức vật tư, giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực từ sự tăng giá tài nguyên trên thị trường.

Rủi ro tín dụng: Tín dụng ngân hàng và các nguồn tín dụng khác luôn là nguồn vốn quan trọng đối với một doanh nghiệp bất động sản. Bất cứ động thái nào về việc thắt chặt hoặc tụt lỏng tín dụng đều có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của công ty. Ngoài ra, các khoản phải thu và phải trả của khách hàng và đối tác là yếu tố tác động quan trọng đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp.

Giải pháp: Nhằm giảm thiểu rủi ro kịp thời, công ty chủ động khống chế tỷ lệ nợ vay/tổng tài sản luôn ở biên độ an toàn. Ngoài ra, công ty luôn chủ động tìm kiếm các nguồn đầu tư hợp tác từ các đối tác bên ngoài để tránh việc quá phụ thuộc vào nguồn vốn vay. Đối với khách hàng, công ty luôn khống chế tỷ lệ cho khách hàng nợ ở mức an toàn và lựa chọn khách hàng trước khi bán sản phẩm, đảm bảo không có tình trạng khách hàng nợ xấu không thu hồi được

2. QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

Bên cạnh việc xây dựng hệ thống quản trị rủi ro hiệu quả, Công ty Hoàng Quân cũng như các công ty/ đơn vị thành viên đã và đang thực hiện theo quy trình quản lý rủi ro (mang tính liên tục) gồm 05 bước:



ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

I. THÔNG TIN VỀ NGUỒN NHÂN LỰC:

Với định hướng lấy con người làm trung tâm, Công ty không ngừng kiện toàn bộ máy, chú trọng thu hút đội ngũ nhân sự trình độ cao và đẩy mạnh số hóa quản trị. Sự gia tăng về quy mô và chất lượng đội ngũ trong năm 2025 là nền tảng vững chắc để Hoàng Quân hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược giai đoạn 2026.

Tổng quan về cơ cấu lao động

Tổng số lao động **107**

Cấp quản lý **23**

TIÊU CHÍ	SỐ LƯỢNG		TUYỂN MỚI		THÔI VIỆC	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Giới tính						
Nam	29	61	09	46	08	14
Nữ	29	46	02	43	01	26
Độ tuổi						
Dưới 30	01	09	01	13	02	05
30 đến 50	49	82	10	61	05	28
Trên 50	8	16	00	15	02	07
Trình độ						
Sau đại học	00	04	00	04	00	00
Đại học	31	69	03	62	03	24
Cao đẳng	04	06	01	06	00	04
Trung cấp	01	01	00	02	00	02
Phổ thông	22	27	07	15	06	10
Sử dụng lao động địa phương						
Lao động địa phương (*)	22	72	04	74	03	24
Lao động khác	36	35	07	15	06	16

Ghi chú:

Biến động lao động tính theo giai đoạn 31/12/2024 và 31/12/2025

(*) Lao động địa phương là lao động có nơi thường trú tại nơi làm việc

II. PHÁT TRIỂN ĐỘI NGŨ NHÂN LỰC

1. Chính sách tuyển dụng

Công ty cam kết tuyển dụng đội ngũ nhân lực chất lượng cao, hội tụ đầy đủ phẩm chất, năng lực, kinh nghiệm và trình độ chuyên môn, nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh, phát triển bền vững và đáp ứng yêu cầu trong bối cảnh toàn cầu hóa. Với phương châm “đúng người – đúng việc”, chúng tôi tìm kiếm những cá nhân lành nghề, năng động, sáng tạo, tận tâm và nhiệt huyết phát huy hiệu quả chính sách “Văn hoá thị trường”. Đồng thời, Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên mới nhanh chóng hội nhập và thích ứng với môi trường làm việc chuyên nghiệp, góp phần vào sự phát triển chung.

Công tác tuyển dụng tại Hoàng Quân do Ban Hành chính – Nhân sự chịu trách nhiệm chính, được triển khai theo chủ trương, định hướng của Ban Tổng Giám đốc và đáp ứng nhu cầu nhân sự của từng đơn vị, phòng ban trong Công ty. Quá trình tuyển dụng được xây dựng và thực hiện theo quy trình chuyên

nghiệp, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật và các tiêu chuẩn xã hội, nhằm thu hút và tuyển chọn đội ngũ nhân sự chất lượng cao.

Hoàng Quân sở hữu lợi thế cạnh tranh trong tuyển dụng lao động có trình độ, với quy trình tuyển dụng bài bản và chuyên nghiệp. Tuy nhiên, Công ty chưa thực sự đầu tư mạnh vào việc thu hút nhân tài, đặc biệt là chuyên gia và lãnh đạo cấp trung, cấp cao. Hiện nay, quy trình tuyển dụng vẫn còn cứng nhắc, thiếu linh hoạt khi áp dụng cho các vị trí chức danh cao cấp, chưa tối ưu hóa mục tiêu tuyển dụng đội ngũ nhân sự theo nguyên tắc “đúng người – đúng việc”.

Quy trình tuyển dụng:



Bước 1: Xác định nhu cầu tuyển dụng

- Các phòng/ban chủ động đánh giá và lập kế hoạch tuyển dụng dựa trên nhu cầu hoạt động.
- Ban Hành chính – Nhân sự (HCNS) rà soát, tư vấn và đánh giá tính cần thiết của yêu cầu tuyển dụng.



Bước 2: Phê duyệt kế hoạch tuyển dụng

- Giám đốc Nhân sự xem xét phiếu yêu cầu tuyển dụng, đánh giá tính khả thi và trình Ban Tổng Giám đốc (TGD) phê duyệt
- Trường hợp yêu cầu không hợp lý, Giám đốc Nhân sự phản hồi bằng văn bản, nêu rõ lý do từ chối.
- Sau khi được phê duyệt, quá trình tuyển dụng sẽ được triển khai trong vòng 10 ngày



Bước 3: Thông báo tuyển dụng

- Công ty ưu tiên tạo cơ hội phát triển, thăng tiến nội bộ, khuyến khích nhân viên ứng tuyển vào các vị trí còn trống.
- Nhân viên được khuyến khích giới thiệu người thân, bạn bè có năng lực phù hợp tham gia ứng tuyển.



Bước 4: Triển khai tuyển dụng

- Ban HCNS ra thông báo tuyển dụng qua các kênh:
- Email nội bộ
 - Website công ty, mạng xã hội, các nền tảng tuyển dụng trực tuyến.
 - Đối tác cung ứng lao động, trung tâm giới thiệu việc làm.
 - Phương tiện truyền thông đại chúng (báo, đài,...)
- Các ứng viên nộp hồ sơ theo hướng dẫn để được xem xét và sàng lọc.



Bước 5: Sàng lọc phỏng vấn

- Ban HCNS tiến hành sơ tuyển hồ sơ, đánh giá mức độ phù hợp với vị trí tuyển dụng.
- Ứng viên đạt yêu cầu được mời phỏng vấn vòng 1 với bộ phận chuyên môn.
- Ứng viên vượt qua vòng 1 sẽ tham gia vòng phỏng vấn cuối cùng với Ban lãnh đạo (nếu cần).



Bước 6: Đánh giá và quyết định tuyển dụng

- Hội đồng tuyển dụng họp, đánh giá ứng viên dựa trên kết quả phỏng vấn, bài kiểm tra (nếu có).
- Trình ban TGD phê duyệt tuyển dụng và thông báo kết quả cho ứng viên.



Bước 7: Tiếp nhận và hội nhập nhân viên mới

- Ban HCNS gửi thư mời nhận việc, hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ và tạo điều kiện làm quen với môi trường làm việc và văn hoá công ty
- Bộ phận chuyên môn phân công công việc, hỗ trợ nhân viên mới trong quá trình thích nghi.

Quy trình này đảm bảo tính minh bạch, khoa học, tối ưu hoá hiệu quả tuyển dụng và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực của công ty.

Trong năm 2025, Công ty Hoàng Quân đã mở rộng đội ngũ nhân sự với việc tuyển dụng thêm 89 người lao động.

2. Chính sách đào tạo

Công ty Hoàng Quân chú trọng công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực thông qua các chương trình đào tạo tại các đơn vị trong hệ thống và tại các trường đào tạo nghiệp vụ. Tất cả hoạt động này được quy trình hóa chặt chẽ, chi tiết, đảm bảo tính đồng bộ và hiệu quả trong toàn hệ thống.

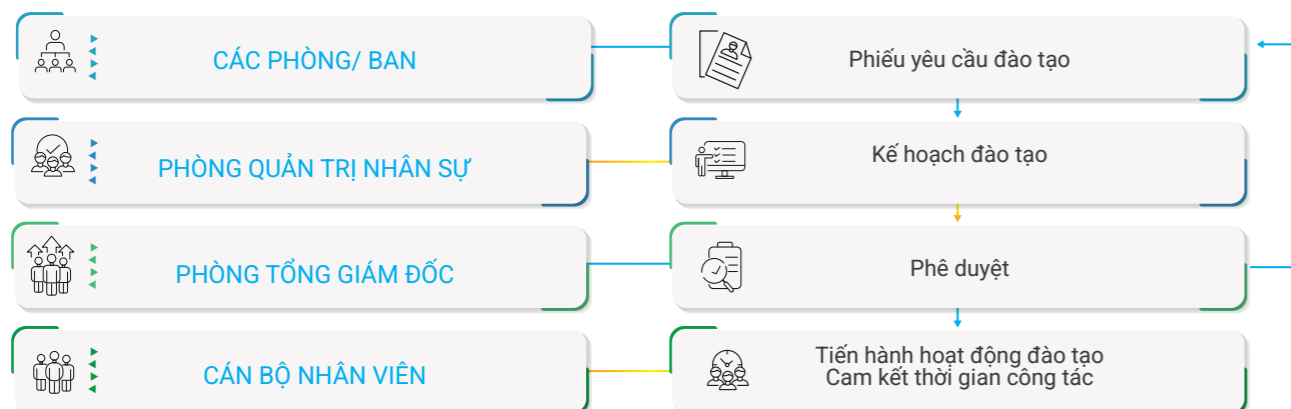
Chính sách đào tạo được thiết kế phù hợp với từng nhóm nhân sự, bao gồm nhân viên mới, nhân viên hiện tại, quản lý cấp trung và quản lý cấp cao, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty và tương ứng với năng lực của từng cá nhân.

Nhằm phát triển nguồn nhân lực cho doanh nghiệp, Ban HCNS đã lên kế hoạch các chương trình đào tạo với nhiều hình thức đa dạng, phù hợp với nhu cầu phát triển của Công ty:

CÁC KHÓA ĐÀO TẠO	NỘI DUNG ĐÀO TẠO
Đào tạo trong công việc	<ul style="list-style-type: none"> Đào tạo văn hóa hội nhập Làm việc theo sự hướng dẫn của cấp quản lý Học nghề Luân chuyển công việc (điều chuyển sang bộ phận khác phù hợp với trình độ chuyên môn).
Đào tạo ngoài công việc	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức các lớp đào tạo với các thiết bị và phương tiện dành riêng cho đào tạo. Cử người đi học các khóa đào tạo chuyên môn Đào tạo với sự trợ giúp các phương tiện nghe nhìn.
Đào tạo trực tuyến	<ul style="list-style-type: none"> Quản lý mối quan hệ với khách hàng Kỹ năng đàm phán Môi giới bất động sản

Để công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực đạt hiệu quả, Công ty đã đưa ra các yêu cầu sau đây:

- Xây dựng các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả đào tạo và phát triển nguồn nhân lực dựa vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và kế hoạch hóa nguồn nhân lực.
- Tính khả thi về nguồn tài chính, thời gian và nhân lực của hoạt động đào tạo nguồn nhân lực.
- Công tác tổ chức quản lý lao động.



Kế hoạch đào tạo năm 2026

- Tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo nội bộ nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, cải thiện năng suất lao động và hiệu quả công việc.
- Tìm kiếm và tham gia các khoá liên kết chuyên sâu, phù hợp với ngành nghề và lĩnh vực hoạt động của Công ty, như khoá học về quản lý dự án, nghiệm thu công trình, nghiệp vụ chuyên môn về đấu thầu và các lĩnh vực chuyên môn khác.

III. CHÍNH SÁCH LƯƠNG – THƯỞNG – PHÚC LỢI

A. Chính sách tiền lương.

Đãi ngộ vật chất là yếu tố then chốt trong việc tạo dựng và thúc đẩy động lực làm việc của nhân viên. Mức lương và các khoản phụ cấp không chỉ là nguồn thu nhập chính, mà còn phản ánh uy tín, vị thế và giá trị đóng góp của người lao động đối với doanh nghiệp và xã hội.

Doanh nghiệp xây dựng hệ thống thang bảng lương nhằm đảm bảo sự minh bạch, công bằng và hợp lý trong việc trả lương, phản ánh chính xác năng lực và hiệu suất làm việc của từng nhân viên. Thang bảng lương được thiết kế dựa trên kết quả công việc của nhân viên và phù hợp với điều kiện thị trường lao động trong và ngoài nước. Hệ thống này không chỉ thể hiện tính chuyên nghiệp trong công tác quản lý lao động của Công ty, mà còn giúp Công ty lập kế hoạch chi trả lương hiệu quả, đảm bảo nguồn quỹ lương ổn định. Đồng thời, nó tạo động lực cho nhân viên phấn đấu, nâng cao năng suất lao động và đạt được các mục tiêu nghề nghiệp của mình.

Trong năm 2025, Công ty Hoàng Quân đã chi trả tổng tiền lương cho cán bộ nhân viên là 15.743.494.300 đồng. Mức lương bình quân/người/tháng là 22.700.000 đồng

Tiền lương được chi trả đầy đủ và kịp thời, dựa trên sự đóng góp của cán bộ nhân viên và chất lượng công việc, nhằm thúc đẩy hiệu quả lao động và khuyến khích sự cống hiến của từng cá nhân.

Ngoài mức lương cơ bản, Công ty còn cung cấp các khoản hỗ trợ bổ sung nhằm bù đắp chi phí sinh hoạt hàng ngày cho người lao động, bao gồm các khoản hỗ trợ xăng xe, điện thoại, nhà ở, nuôi con nhỏ, công tác, v.v. Các khoản thỏa thuận này nhằm thu hút và duy trì đội ngũ cán bộ, nhân viên tài năng và gắn bó lâu dài với Công ty.

B. Chính sách khen thưởng

Công ty Hoàng Quân với Nhằm khuyến khích và nâng cao hiệu suất lao động thông qua việc ghi nhận, tôn vinh và động viên những cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, đóng góp vào sự phát triển của doanh nghiệp, Công ty đã xây dựng các chính sách khen thưởng bao gồm:

- Thưởng hiệu quả công việc;
- Thưởng lương tháng 13;
- Thưởng vượt doanh thu;
- Thưởng sáng kiến cải tiến về kỹ thuật và công tác quản lý.

Ngoài ra, Công ty áp dụng các chính sách khen thưởng dành cho các đơn vị, tập thể, bộ phận và cá nhân có thành tích xuất sắc trong năm, nhằm ghi nhận và tôn vinh những đóng góp quan trọng. Các chính sách này không chỉ là sự tri ân đối với thành tích đạt được, mà còn tạo động lực khuyến khích nỗ lực phấn đấu, thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.

Căn cứ vào hiệu suất kinh doanh hàng năm, Công ty có chính sách thưởng vào các dịp lễ Tết, cụ thể: Tết dương lịch, Tết âm lịch, lễ 30/4, lễ 01/5 và lễ Quốc khánh 02/9

C. Cơ hội thăng tiến

Chính sách đề bạt và thăng tiến nhân sự không chỉ tạo động lực để nhân viên phấn đấu mà còn góp phần nâng cao năng suất và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Việc xem xét thăng tiến được Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc quyết định dựa trên trình độ chuyên môn, năng lực cống hiến và thái độ làm việc của từng cá nhân.

Công ty thành lập Hội đồng Thi đua Khen thưởng - Kỷ luật, bao gồm đại diện Ban Tổng Giám đốc, đại diện Công đoàn cơ sở và đại diện Ban Hành chính Nhân sự làm ủy viên thường trực. Lãnh đạo các đơn vị tiến hành họp, đánh giá và lập biên bản về việc đề bạt, khen thưởng hoặc kỷ luật người lao động. Biên bản này sau đó được gửi lên Hội đồng Thi đua Khen thưởng - Kỷ luật để xem xét và đề xuất phương án trình Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị phê duyệt.

D. Chính sách đãi ngộ, phúc lợi

Cùng với lương thưởng, các chính sách đãi ngộ và phúc lợi đóng vai trò quan trọng trong việc giữ chân nhân tài. Vì vậy, Công ty Hoàng Quân luôn chú trọng đến chế độ phúc lợi dành cho người lao động, gia đình và người thân của cán bộ nhân viên. Những chính sách này không chỉ mang lại sự an tâm, hạnh phúc cho nhân viên, giúp họ tập trung làm việc và đạt hiệu quả cao nhất, mà còn khẳng định giá trị nhân văn của “đại gia đình” Hoàng Quân.

Để người lao động ổn định công tác tại công ty cũng như thu hút nguồn nhân lực mới, Công ty đã xây dựng nhiều chính sách đãi ngộ, phúc lợi nhằm khuyến khích, động viên tinh thần và sự phấn đấu của toàn thể cán bộ nhân viên:

1	Chăm sóc sức khỏe	<ul style="list-style-type: none"> • Bảo hiểm xã hội • Bảo hiểm y tế • Bảo hiểm thất nghiệp • Khám sức khỏe định kỳ
2	Công trình phúc lợi	<ul style="list-style-type: none"> • Bếp ăn tập thể • Xe đưa rước
3	Chế độ cho lao động nữ	<ul style="list-style-type: none"> • Quà cho nhân viên nữ 8/3, 20/10 • Trợ cấp thai sản cho lao động nữ • Hỗ trợ ở nhà nuôi con nhỏ • Lao động nữ nuôi con dưới 12 tháng kết thúc giờ làm việc tại công ty sớm hơn, theo luật quy định
4	Phúc lợi khác	<ul style="list-style-type: none"> • Du lịch, nghỉ mát • Chế độ an cư • Hoạt động thể thao – nghệ thuật • Công tác phí, phụ cấp đi lại, phụ cấp điện thoại, đồng phục • Trợ cấp kết hôn • Chế độ tử tuất • Chế độ sinh nhật • Hỗ trợ kinh phí khi phải nằm viện, phẫu thuật và bị bệnh nan • Trợ cấp khó khăn, trợ cấp nghỉ việc • Quà tặng cho CBNV: Quốc tế thiếu nhi 1/6, Tết trung thu, Tết nguyên đán

Ngoài các chế độ, chính sách về lương, thưởng, phụ cấp và các chính sách đãi ngộ khác đối với cán bộ nhân viên, Ban lãnh đạo Công ty luôn nỗ lực tạo môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp và sẵn sàng lắng nghe, chia sẻ kinh nghiệm cùng đội ngũ nhân viên. Đồng thời, Công ty đã đầu tư các trang thiết bị hiện đại, đầy đủ nhằm đáp ứng công việc của từng bộ phận/phòng ban, tạo cảm giác hào hứng cho nhân viên làm việc, khuyến khích và phát huy tính chủ động, sáng tạo trong công việc nhằm tăng hiệu quả và nâng cao năng suất làm việc của cán bộ nhân viên.

IV. GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI VỀ LAO ĐỘNG

Quy trình giải quyết khiếu nại về lao động:

1	2	3
Tiếp nhận thông báo từ Phòng Lao động Thương binh và Xã hội Quận	Chuẩn bị các hồ sơ liên quan đến người lao động	Thực hiện Giấy ủy quyền (theo người ủy quyền)
4	5	6
Tiếp nhận thông tin người lao động, Phòng LĐTB & XH Quận, BHXH Quận, LĐLĐ Quận.	Thỏa thuận về thời gian thực hiện các khiếu nại của người lao động	Làm đề xuất để thực hiện các quyền lợi của người lao động

Công ty luôn tạo điều kiện cho CBNV khiếu nại, đóng góp ý kiến, bày tỏ nguyện vọng, trực tiếp đến Ban lãnh đạo qua email hoặc gặp gỡ trực tiếp Tổng giám đốc. Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các buổi giao lưu với Ban lãnh đạo để tạo điều kiện bình đẳng cho các CBNV trình bày kiến nghị và đề xuất những ý tưởng góp phần nâng cao chất lượng công việc.

V. CÁC HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT MỚI TRONG NĂM 2025

Năm 2025, Công ty đã tiếp tục áp dụng trong công việc quản lý vận hành bằng cách đưa các phần mềm hỗ trợ công việc như: LandSoft (quản lý hệ thống số liệu bán hàng cho nhân viên Kinh Doanh), Zoom (phần mềm họp trực tuyến kết nối nhiều điểm cầu) ... để tăng hiệu quả, hạn chế các thủ tục giấy tờ không cần thiết, thúc đẩy quá trình giải quyết công việc nhanh chóng và chính xác đáp ứng tiến độ.

Công ty Hoàng Quân đã xây dựng và Triển khai Hoàn thiện hệ thống quản trị nhân sự - Hiệu quả công việc KPIs. Đồng thời hợp tác với công ty cung cấp phần mềm KPI digiiTeamW để nâng cao công tác quản lý, hiệu quả công việc và đào tạo nguồn nhân lực thông qua công nghệ 4.0, góp phần quan trọng trong việc đánh giá hiệu suất và kết quả công việc, nắm được tiến độ, đo lường chính xác hiệu suất công việc của nhân viên trong từng giai đoạn, từng dự án. Mục tiêu nâng cao năng suất làm việc và chế độ lương thưởng cho CBNV.

Song song đó, việc triển khai hợp tác giữa Công ty Hoàng Quân và đối tác Misa nhằm chuẩn hoá dữ liệu, quản trị công việc và xây dựng quy trình làm việc khoa học mang đến hiệu quả hoạt động cao. Đây sẽ là dấu son đánh dấu sự chuyển mình của công ty Hoàng Quân trên hành trình hội nhập toàn cầu. Quy trình làm việc với nền tảng công nghệ hiện đại, dễ dàng sử dụng tạo ra nhiều không gian làm việc số cho đội ngũ nhân sự nhưng vẫn đảm bảo sự liên kết giữa các bộ phận, phòng/ban giúp công việc diễn ra thông suốt, nhanh chóng và có hệ thống.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

1. CHIẾN LƯỢC VÀ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu toàn cầu, Công ty Hoàng Quân xác định phát triển kinh tế gắn liền với bảo vệ môi trường là yêu cầu sống còn để nâng cao năng lực cạnh tranh. Định hướng này nhất quán với mục tiêu Net Zero vào năm 2050 của Chính phủ, cam kết tuân thủ nghiêm ngặt Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

Công ty tập trung vào 06 nội dung trọng tâm sau:



Tài nguyên đất:

Nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong quy hoạch, chống thoái hóa và phát triển quỹ đất bền vững.



Tài nguyên nước:

Sử dụng nước tiết kiệm trong thi công; xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải đạt quy chuẩn sinh học



Tài nguyên khoáng sản:

Khai thác và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả vật liệu xây dựng cho mục tiêu phát triển dài hạn.



Chất lượng không khí và tiếng ồn:

Kiểm soát bụi từ hoạt động xây dựng và giảm phát thải tiếng ồn tại các khu dân cư, công nghiệp.



Quản lý chất thải:

Phân loại tại nguồn, tái chế chất thải rắn xây dựng làm nguyên liệu thay thế và hạn chế tối đa việc chôn lấp.



Năng lượng:

Sử dụng hiệu quả điện, nước và ánh sáng tại văn phòng cũng như công trường.

2. CÔNG NGHỆ, VẬT LIỆU VÀ HỆ THỐNG QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG

Để giảm thiểu tác động tiêu cực từ hoạt động phát triển bất động sản, Hoàng Quân áp dụng các giải pháp tiên tiến:

Hệ thống quản lý: Áp dụng tiêu chuẩn ISO 14000 để xác định chính sách, lập quy hoạch và thường xuyên kiểm tra các hoạt động bảo vệ môi trường trong suốt vòng đời dự án.

Vật liệu xanh: Ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tuân thủ Nghị định 09/2021/NĐ-CP và Thông tư 13/2020/TT-BXD về vật liệu không nung. Các tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng bao gồm: TCVN 6477:2023 (Gạch bê tông), TCVN 7959:2017 (Bê tông khí chưng áp), TCVN 9029:2017 và TCVN 9028:2022 (Vữa cho bê tông nhẹ).

Báo cáo về tình hình sử dụng Vật liệu chính

VẬT LIỆU CHÍNH	KHỐI LƯỢNG SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ TÍNH	GHI CHÚ
+ Cát	9.950	m3	Khai thác hợp pháp
+ Đá	1.968	m3	Khai thác hợp pháp
+ Xi măng	2.217	tấn	Sử dụng xi măng ít phát thải
+ Gạch	12.611.947	viên	
+ Thép	897	tấn	Thép tái chế từ chuỗi cung ứng
+ Bê tông thương phẩm	10.008	m3	Bê tông tươi đạt chuẩn ISO

3. KIỂM SOÁT PHÁT THẢI VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Công tác đo đạc chất lượng môi trường được thực hiện định kỳ thông qua thiết bị chuyên dụng và phân tích tại phòng thí nghiệm đạt chuẩn.

Xử lý chất thải: Ký kết với các đơn vị chuyên trách địa phương để thu gom, vận chuyển và tái chế chất thải rắn. Nước thải được xử lý qua hạ tầng đạt chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

An toàn lao động (ATLĐ): Tuân thủ tuyệt đối Luật số 84/2015/QH13. Công ty duy trì huấn luyện ATLĐ định kỳ hàng tuần và lắp đặt hệ thống cảnh báo trực quan tại 100% công trường

4. HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN VÀ QUY CHUẨN KỸ THUẬT TUÂN THỦ

Bên cạnh việc thực thi nghiêm túc Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 và chủ động cập nhật các quy định mới tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (có hiệu lực từ 01/07/2026), Công ty Hoàng Quân thiết lập hệ thống kiểm soát kỹ thuật khắt khe. HQC yêu cầu các đơn vị thành viên và nhà thầu đối tác tuyệt đối tuân thủ các quy chuẩn (QCVN) và tiêu chuẩn (TCVN) trọng yếu sau:

STT	TÊN LOẠI TIÊU CHUẨN KỸ THUẬT	NỘI DUNG TIÊU CHUẨN KỸ THUẬT
Chất lượng nước		
1	QCVN14:2008/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt
2	QCVN 01-1:2018/BYT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt
3	QCVN 08:2023/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt
4	QCVN 09:2023/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất
5	TCXDVN 33:2006/BXD	Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế
Chất lượng không khí		
1	QCVN 05:2023/BTNMT	Chất lượng không khí - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh
2	QCVN 06:2009/BTNMT	Chất lượng không khí - Nồng độ tối đa cho phép của các chất độc hại trong không khí xung quanh
3	QCVN 19:2009/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ
4	QCVN 20:2009/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ
5	TCVN 6438:2018	Phương tiện giao thông đường bộ - Giới hạn lớn nhất cho phép của khí thải
Chất lượng đất và trầm tích		
1	QCVN 03:2023/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất
2	QCVN 43:2017/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng trầm tích
Tiếng ồn và độ rung		
1	QCVN 26:2010/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn
2	QCVN 27:2010/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung
3	TCVN 6436:1998	Âm học – Tiếng ồn do phương tiện giao thông đường bộ phát ra khi đi - Mức ồn tối đa cho phép
Chất độc hại, nguy hiểm		
1	QCVN 50:2013/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước thải
2	QCVN 07:2009/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại
3	QCVN 07-9:2016/BXD	Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình quản lý chất thải rắn và Nhà vệ sinh công cộng

STT	TÊN LOẠI TIÊU CHUẨN KỸ THUẬT	NỘI DUNG TIÊU CHUẨN KỸ THUẬT
Nước thải		
1	QCVN 40:2011/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp
2	QCVN 14:2008/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt
3	QCVN 01-1:2018/BYT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt
Xây dựng		
1	QCVN 01:2021/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
2	QCVN 03:2022/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng
3	QCVN 09:2017/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả
4	QCVN 18: 2021/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn trong thi công xây dựng
5	TCVN 4319:2012	Tiêu chuẩn về nhà ở và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế
6	QCVN 06:2022/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình

Hoàng Quân hiểu rằng bảo vệ môi trường không phải là đích đến mà là một hành trình cải tiến liên tục. Bước sang giai đoạn 2025 - 2026, Công ty cam kết không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành mà còn chủ động tiên phong trong việc kiến tạo các "Cộng đồng xanh - Sống bền vững".



SẼ CHIA CÙNG CỘNG ĐỒNG

Trong chiến lược phát triển bền vững, Công ty Hoàng Quân xác định trách nhiệm xã hội là một trụ cột quan trọng gắn liền với hoạt động kinh doanh. Bên cạnh mục tiêu tăng trưởng, Công ty luôn chú trọng triển khai các chương trình hướng đến cộng đồng, góp phần lan tỏa các giá trị nhân văn và nâng cao chất lượng sống tại những địa phương nơi doanh nghiệp hoạt động.

Trong năm 2025, Hoàng Quân tiếp tục đồng hành cùng các chương trình an sinh xã hội tại địa phương, tham gia các hoạt động chăm lo cho người dân có hoàn cảnh khó khăn, qua đó thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng và xã hội. Song song đó, Công ty phối hợp với các đơn vị y tế tổ chức các chương trình khám, xét nghiệm và tư vấn sức khỏe miễn phí cho cư dân và khách hàng tại một số dự án nhà ở xã hội tiêu biểu như HQC Plaza và Golden City. Những hoạt động này góp phần nâng cao nhận thức chăm sóc sức khỏe và cải thiện chất lượng đời sống cho cộng đồng cư dân.

Bên cạnh các chương trình chăm sóc sức khỏe, Hoàng Quân cũng tổ chức nhiều hoạt động gắn kết cộng đồng tại các khu nhà ở xã hội, tiêu biểu là các chương trình Tết Trung thu và Quốc tế Thiếu nhi dành cho cư dân nhí. Các sự kiện cộng đồng được duy trì thường xuyên nhằm tạo dựng môi trường sống thân thiện, khuyến khích sự tương tác và tăng cường sự gắn kết giữa các cư dân trong cùng khu dân cư.

Ngoài ra, lãnh đạo Công ty Hoàng Quân tích cực tham gia các hội nghị, diễn đàn liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, qua đó chia sẻ kinh nghiệm thực tiễn và đóng góp ý kiến cho quá trình hoàn thiện cơ chế, chính sách thúc đẩy lĩnh vực nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Những hoạt động này không chỉ là nghĩa cử nhân văn mà còn thể hiện cam kết của Hoàng Quân trong việc kiến tạo môi trường sống văn minh, gắn kết và bền vững. Công ty tin rằng sự kết nối chặt chẽ giữa doanh nghiệp và cộng đồng chính là nền tảng quan trọng để cùng nhau hướng đến một tương lai phát triển bền vững trong kỷ nguyên mới.

Sự kết nối chặt chẽ giữa doanh nghiệp và cộng đồng chính là nền tảng quan trọng để cùng nhau hướng đến một tương lai phát triển bền vững trong kỷ nguyên mới



Tổ chức Ngày hội vui Tết Thiếu Nhi 1/6/2025 cho cư dân tại chung cư NOXH HQC Plaza



Ngày hội Vui Tết Trung Thu tại Chung cư HQC Plaza



Ngày Hội Chăm sóc sức khỏe cư dân tại chung cư Golden City (Long An) ngày 14/6/2025



Công ty Hoàng Quân hỗ trợ sửa chữa nhà tình thương tại Phường Phú Nhuận (TP.HCM)

BẢNG TUÂN THỦ CÁC TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO GRI PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN – CỐT LÕI

CHỈ TIÊU	MÔ TẢ	THAM CHIẾU/ TRẢ LỜI TRỰC TIẾP	TRANG
CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO TIÊU CHUẨN CHUNG			
Chiến lược và phân tích			
G4-1	Tuyên bố của lãnh đạo cao nhất của tổ chức về sự liên quan của PTBV với doanh nghiệp và chiến lược đối với vấn đề PTBV	BCPTBV – Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về PTBV	104
G4-2	Mô tả các tác động, rủi ro và cơ hội chính	CLPT – Quản trị rủi ro BCTN – Báo cáo hoạt động của Ban TGD	112-115 54
Hồ sơ tổ chức			
G4-3	Tên doanh nghiệp	BCTN – Tổng quan Hoàng Quân	10 - 11
G4-4	Sản phẩm dịch vụ chính	BCTN – Tổng quan Hoàng Quân	10 - 11
G4-5	Địa chỉ trụ sở chính	BCTN – Tổng quan Hoàng Quân	10 - 11
G4-6	Số quốc gia mà doanh nghiệp hoạt động, tên của các quốc gia mà tổ chức có hoạt động đáng kể hoặc liên quan các chủ đề PTBV	BCTN – Tổng quan Hoàng Quân BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	10-11 105
G4-7	Loại hình sở hữu, mô hình pháp lý	BCTN – Tổng quan Hoàng Quân	10-11
G4-8	Thị trường phục vụ (bao gồm sự phân chia về địa lý, các khu vực phục vụ và loại hình khách hàng)	Thị trường chính về địa lý là phía Nam Việt Nam, từ Khánh Hoà đến Cần Thơ với đa dạng loại hình khách hàng theo đa dạng loại hình sản phẩm từ nhà ở xã hội, nhà ở thương mại đến tòa nhà văn phòng, khu công nghiệp, cảng, kho bãi, nhà xưởng.	Nội dung trình bày xuyên suốt BCTN
G4-9	Quy mô doanh nghiệp	BCTN – Tổng quan Hoàng Quân	10 - 11
G4-10	Thống kê về người lao động	BCPTBV – Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	116-121
G4-11	Tỷ lệ phần trăm NLD được hưởng thỏa ước lao động tập thể	BCPTBV – Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	116-121
G4-12	Mô tả chuỗi cung ứng của doanh nghiệp	BCTN – Tổng quan Hoàng Quân	10 - 11
G4-13	Thay đổi trong quá trình báo cáo liên quan đến quy mô, cấu trúc, sở hữu và chuỗi cung ứng	BCTN – Báo cáo hoạt động của HĐQT	26-37

CHỈ TIÊU	MÔ TẢ	THAM CHIẾU/ TRẢ LỜI TRỰC TIẾP	TRANG
G4-14	Phương pháp phòng ngừa, cảnh báo trước về những vấn đề ảnh hưởng đến môi trường	BCPTBV – Báo cáo tác động đến môi trường	122-125
G4-15	Liệt kê các điều khoản, nguyên tắc về kinh tế, môi trường và xã hội mà doanh nghiệp đã xây dựng	CLPT – Quản trị rủi ro CLPT – Định hướng PTBV	112-115 106-111
G4-16	Liệt kê các Hiệp hội mà doanh nghiệp tham gia	BCTN – Tổng quan Hoàng Quân	10-11
Xác định các lĩnh vực và ranh giới trọng yếu			
G4-17	Liệt kê các đơn vị gồm trong BCTC hợp nhất + Báo cáo về việc có đơn vị nào đó trong BCTC hợp nhất không được đề cập trong báo cáo này hay không	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
G4-18	Giải thích quá trình xác định nội dung báo cáo và ranh giới báo cáo + Giải thích cách thức doanh nghiệp triển khai Nguyên tắc báo cáo cho việc xác định nội dung báo cáo	CLPT – Định hướng PTBV	106-111
G4-19	Liệt kê tất cả các Lĩnh vực trọng yếu đã xác định trong quy trình xác định nội dung báo cáo	CLPT – Định hướng PTBV	106-111
G4-20	Với từng lĩnh vực trọng yếu, Báo cáo ranh giới bên trong tổ chức	CLPT – Định hướng PTBV	106-111
G4-21	Với từng lĩnh vực trọng yếu, Báo cáo ranh giới bên ngoài tổ chức	CLPT – Định hướng PTBV	106-111
G4-22	Báo cáo tác động của bất kỳ việc trình bày lại thông tin đã cung cấp nào trong báo cáo trước đó và những nguyên nhân của việc trình bày lại	Không xảy ra các trường hợp phải trình bày lại	
G4-23	Báo cáo những thay đổi đáng kể về Quy mô và Ranh giới Lĩnh vực so với các giai đoạn báo cáo trước đây	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
Sự tham vấn của các bên liên quan			
G4-24	Danh sách nhóm các bên liên quan đến doanh nghiệp	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
G4-25	Báo cáo cơ sở lựa chọn và xác định các bên liên quan	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
G4-26	Phương pháp tiếp cận với sự tham gia của các bên liên quan	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
G4-27	Báo cáo về các chủ đề và mối quan tâm chính của các bên liên quan và phản ứng của doanh nghiệp với các chủ đề này.	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105

CHỈ TIÊU	MÔ TẢ	THAM CHIẾU/ TRẢ LỜI TRỰC TIẾP	TRANG
Hồ sơ báo cáo			
G4-28	Giai đoạn báo cáo	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
G4-29	Thời gian lập báo cáo gần đây nhất	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
G4-30	Chu kỳ báo cáo	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
G4-31	Đầu mối liên hệ cho các câu hỏi liên quan đến báo cáo hoặc nội dung liên quan đến báo cáo	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
Bảng chú dẫn Danh mục GRI			
G4-32	Phương án lựa chọn của doanh nghiệp	BCPTBV – Tổng quan về Báo cáo PTBV	105
G4-33	Chính sách trong việc sử dụng đảm bảo bên ngoài cho báo cáo	HQC chưa sử dụng bảo đảm bên ngoài cho BCPTBV	
Quản trị			
G4-34	Cơ cấu quản trị của doanh nghiệp, bao gồm ban lãnh đạo cao nhất	BCTN – Sơ đồ tổ chức	22-23
G4-38	Báo cáo thành phần của cơ quan quản trị cao nhất và các tiểu ban theo cấp điều hành/không điều hành, tính độc lập, nhiệm kỳ, số vị trí và cam kết trọng yếu, giới tính, thành viên nhóm xã hội bị thiệt thòi, năng lực liên quan đến tác động kinh tế, môi trường và xã hội, đại diện cho các bên liên quan	BCTN – Báo cáo của Hội đồng quản trị	26-37
G4-39	Báo cáo Chủ tịch của cơ quan cao nhất có phải là Giám đốc điều hành. Chức năng của Chủ tịch trong hoạt động quản trị, lý do sắp xếp	BCTN – Quản trị công ty	20-25
Đạo đức và tính chính trực			
G4-56	Các giá trị, nguyên tắc, tiêu chuẩn và chuẩn mực hành vi của doanh nghiệp như Bộ quy tắc ứng xử và Bộ quy tắc đạo đức	BCTN – Sứ mệnh – Tâm nhìn – Giá trị cốt lõi	12-13
CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO TIÊU CHUẨN CỤ THỂ			
DANH MỤC KINH TẾ			
G4-EC1	Các giá trị kinh tế được tạo ra và phân bổ	BCTN – Báo cáo của HĐQT BCTN – Báo cáo của Ban TGD	26-37 54-63

CHỈ TIÊU	MÔ TẢ	THAM CHIẾU/ TRẢ LỜI TRỰC TIẾP	TRANG
G4-EC3	Phạm vi trách nhiệm của doanh nghiệp về kế hoạch phúc lợi	BCTN – Thông điệp của Chủ tịch HĐQT BCPTBV – Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về PTBV BCPTBV – Định hướng PTBV	6-7 104 106-111
G4-EC4	Hỗ trợ tài chính từ Chính phủ	Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	55-63
G4-EN2	Tỷ lệ phần trăm vật liệu sử dụng là vật liệu có thể tái chế	BCPTBV – Báo cáo tác động đến môi trường	122-125
G4-EN6	Giảm tiêu thụ năng lượng	BCPTBV – Báo cáo tác động đến môi trường	122-125
DANH MỤC XÃ HỘI			
Cách đối xử với người lao động và tạo việc làm bền vững			
Việc làm			
G4-LA1	Tổng số và tỷ lệ NLD thuê mới và luân chuyển theo nhóm tuổi, giới tính, khu vực	BCPTBV – Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	116-121
G4-LA2	Phúc lợi cung cấp cho NLD toàn thời gian mà không dành cho lao động tạm thời hoặc bán thời gian	BCPTBV – Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	116-121
An toàn và Sức khỏe nghề nghiệp			
G4-LA6	Loại thương tích và tỷ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày nghỉ việc, tình trạng NLD vắng mặt và tổng các vụ tử vong liên quan đến công việc theo khu vực và theo giới tính	Không xảy ra	
Giáo dục và Đào tạo			
G4-LA9	Giờ đào tạo trung bình mỗi năm của NLD theo giới tính và theo danh mục NLD	BCPTBV – Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	116-121
G4-LA10	Các chương trình quản trị kỹ năng và học tập dài hạn hỗ trợ khả năng tiếp tục làm việc của NLD và giúp họ về việc chấm dứt quan hệ lao động	BCPTBV – Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	116-121
Tính đa dạng và cơ hội bình đẳng			
G4-LA12	Thành phần các cấp quản lý và danh sách chi tiết người lao động trong từng danh mục NLD theo giới tính, nhóm tuổi, thành viên thiểu số và các chỉ số về tính đa dạng	BCPTBV – Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	116-121

Quyền con người			
Lao động trẻ em			
G4-HR5	Các hoạt động và nhà cung cấp đã xác định là có rủi ro đáng kể về các vụ lao động trẻ em và các biện pháp đã triển khai để góp phần xóa bỏ lao động trẻ em một cách hiệu quả	Chính sách Tuyển dụng của Công ty không tuyển dụng lao động trẻ em và áp dụng tương tự cho việc lựa chọn nhà cung cấp	
Xã hội			
Cộng đồng địa phương			
G4-S01	Tỷ lệ phần trăm các hoạt động có sự tham gia của cộng đồng địa phương, đánh giá tác động và các chương trình phát triển đã triển khai	BCPTBV – Sẽ chia cùng cộng đồng	126-127
G4-S02	Cơ sở tác động tiêu cực thực tế hoặc tiềm ẩn đáng kể đối với cộng đồng địa phương	BCPTBV – Sẽ chia cùng cộng đồng	126-127
Trách nhiệm đối với sản phẩm			
An toàn và Sức khỏe Khách hàng			
G4-PR2	Tổng số vụ không tuân thủ các quy định và bộ luật tự nguyện về các tác động sức khỏe và an toàn của sản phẩm và dịch vụ trong vòng đời sản phẩm và dịch vụ	Không xảy ra	

05

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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

MỤC LỤC

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	135 - 138
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH	139
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	140 - 143
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	144
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	145 - 146
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	147 - 190

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty mẹ”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) hân hạnh trình báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân 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 tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5.766.000.000.000 VND.

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

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

Trụ sở chính của Công ty mẹ:

- Địa chỉ : 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : 028. 54 117 348
- Fax : 028. 62 928 486

Ngành nghề kinh doanh của Công ty mẹ gồm:

- Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản không bao gồm hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.
- San lấp mặt bằng.
- Môi giới thương mại.
- Mua bán gốm sứ, hàng thủ công mỹ nghệ, mua bán hàng trang trí nội thất. Không thực hiện hoạt động xuất nhập khẩu, phân phối, mua bán hàng hoá mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất nhập khẩu, phân phối theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm.
- Thiết kế, tạo mẫu trên máy vi tính.
- Mua bán hoá chất (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bao bì.
- Mua bán vật liệu xây dựng, mua bán gỗ các loại, nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng.
- Đo đạc địa chính, lập dự án đầu tư, quản lý dự án, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng.
- Tư vấn đầu tư trong nước, tư vấn đầu tư nước ngoài.
- Dịch vụ quảng cáo thương mại.
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng – ngành in. Không thực hiện hoạt động xuất nhập khẩu, phân phối, mua bán hàng hoá mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất nhập khẩu, phân phối theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm.

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Chế biến và bảo quản rau quả (không hoạt động tại trụ sở).
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh. Không thực hiện hoạt động xuất nhập khẩu, phân phối, mua bán hàng hoá mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất nhập khẩu, phân phối theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm.
- Dịch vụ môi giới nhà đất, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, môi giới bất động sản.
- Xây dựng dân dụng.
- Xây dựng cầu đường.
- Giáo dục nhà trẻ.
- Giáo dục mẫu giáo.
- Giáo dục tiểu học.
- Giáo dục trung học cơ sở.
- Giáo dục trung học phổ thông.
- Đào tạo sơ cấp.
- Đào tạo trung cấp.
- Đào tạo cao đẳng.
- Đào tạo đại học.
- Đào tạo thạc sĩ.
- Đào tạo tiến sĩ.

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

2. CÁC THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN KIỂM SOÁT

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

BAN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

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

Đại diện theo pháp luật

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

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

3. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KINH DOANH

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

4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

5. KIỂM TOÁN VIÊN

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

6. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

7. CÔNG BỐ CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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



NGUYỄN LONG TRIỀU
TỔNG GIÁM ĐỐC

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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

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

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

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

BÙI VĂN BỒNG

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.423.397.783.677	6.675.961.961.080
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	35.673.109.903	42.062.167.302
Tiền	111		35.673.109.903	42.062.167.302
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.870.349.070.155	5.236.577.964.799
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1.215.069.835.226	1.463.073.170.861
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.815.538.557.553	2.034.129.271.275
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4.1	287.015.722.603	116.734.284.161
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	565.335.062.339	1.666.460.529.577
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(12.610.107.566)	(45.673.403.422)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	-	1.854.112.347
Hàng tồn kho	140		1.471.223.802.739	1.347.463.210.302
Hàng tồn kho	141	5.8	1.471.223.802.739	1.347.463.210.302
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		46.151.800.880	49.858.618.677
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		44.427.155.524	48.133.973.321
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.16	1.724.645.356	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.549.560.593.961	3.426.004.573.043
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.198.399.570.357	1.073.454.949.401
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4.2	6.000.000.000	11.597.139.401
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1.192.399.570.357	1.061.857.810.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		210.509.867	1.939.109.680
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	51.121.584	1.649.925.401
Nguyên giá	222		14.594.285.174	17.964.836.237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.543.163.590)	(16.314.910.836)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	159.388.283	289.184.279
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.309.074.717)	(1.179.278.721)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.391.291.852	1.551.551.919
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	1.391.291.852	1.551.551.919
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	2.348.459.227.343	2.346.363.621.339
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.347.379.227.343	2.345.283.621.339
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		1.099.994.542	2.695.340.704
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	925.608.625	2.469.037.159
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		174.385.917	226.303.545
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.972.958.377.638	10.101.966.534.123

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TT)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.509.145.771.734	4.708.316.479.555
Nợ ngắn hạn	310		2.496.564.247.243	3.206.261.743.364
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	133.230.774.967	178.248.426.730
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	720.769.844.075	763.223.896.344
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	92.780.018.632	141.248.252.415
Phải trả người lao động	314		11.427.932.905	6.003.189.237
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	422.387.514.095	521.040.233.432
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	392.235.588.602	979.552.129.309
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	720.827.680.025	614.124.963.655
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		2.904.893.942	2.820.652.242
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.012.581.524.491	1.502.054.736.191
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	249.941.904.813	107.779.284.884
Phải trả dài hạn khác	337	5.18.2	251.707.173.936	264.185.015.461
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	510.932.445.742	1.130.090.435.846
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.463.812.605.904	5.393.650.054.568
Vốn chủ sở hữu	410	5.21	5.463.812.605.904	5.393.650.054.568
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		5.766.000.000.000	5.766.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.766.000.000.000	5.766.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462.203.741.892)	(462.203.741.892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.778.085.861	6.581.521.895
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		133.160.880.769	63.204.785.459
LNST chưa phân phối năm trước	421a		62.923.979.793	29.456.963.025
LNST chưa phân phối năm nay	421b		70.236.900.976	33.747.822.434
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.084.641.166	20.074.749.106
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.972.958.377.638	10.101.966.534.123

CAO THỦY TIÊN
Người lập

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế Toán Trưởng



NGUYỄN LONG TRIỀU
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2025 VND	NĂM 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		147.369.560.375	345.666.808.425
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		77.898.710.017	412.247.910.903
Doanh thu thuần	10	6.1	69.470.850.358	(66.581.102.478)
Giá vốn hàng bán	11	6.2	55.809.997.888	(157.439.158.759)
Lợi nhuận gộp	20		13.660.852.470	90.858.056.281
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	121.452.137.110	100.941.199.506
Chi phí tài chính	22	6.4	95.828.032.388	117.702.773.700
Trong đó: chi phí lãi vay	23		80.878.332.954	87.736.265.769
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.095.606.004	654.959.586
Chi phí bán hàng	25	6.5	6.141.019.343	5.700.737.759
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	(2.356.330.627)	45.299.442.187
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		37.595.874.480	23.751.261.727
Thu nhập khác	31	6.7	72.272.931.089	19.847.599.171
Chi phí khác	32	6.8	18.994.091.801	1.762.450.980
Lợi nhuận khác	40		53.278.839.288	18.085.148.191
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		90.874.713.768	41.836.409.918
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		20.576.003.104	6.682.622.632
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		51.917.628	1.380.468.034
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		70.246.793.036	33.773.319.252
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		70.236.900.976	33.747.822.434
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.892.060	25.496.818
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	122	58

CAO THỦY TIÊN
Người lập

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế Toán Trưởng

NGUYỄN LONG TRIỀU
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

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

	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2025 VND	NĂM 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		90.874.713.768	41.836.409.918
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		408.467.202	650.136.871
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		(33.063.295.856)	8.079.859.524
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		-	-
các khoản mục có số dư ngoại tệ cuối năm				
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(139.759.256.534)	(99.638.018.145)
Chi phí lãi vay	06		80.878.332.954	87.736.265.769
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		(661.038.466)	38.664.653.937
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		786.188.059.526	(1.086.700.620.044)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(123.760.592.437)	18.990.041.470
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		(691.529.792.705)	(501.378.360.067)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		1.543.428.534	(1.713.363.170)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(93.137.977.457)	(109.221.296.218)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.16	(7.669.111.252)	(69.951.726.647)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(129.027.024.257)	(1.711.310.670.739)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(539.440.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		22.863.854.545	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(87.685.156.509)	(87.753.636.509)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		382.492.629.524	386.732.629.524
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(392.306.581.857)
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		317.421.913.032	25.151.677.529
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		635,093,240,592	(68,715,351,313)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

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

	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2025 VND	NĂM 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.000.000.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32		-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	67.117.384.052	861.329.741.393
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(579.572.657.786)	(64.183.014.556)
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		(512.455.273.734)	1.797.146.726.837
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ				
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	5.1	42.062.167.302	24.941.462.517
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Điều chỉnh ảnh hưởng số dư đầu kỳ			-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	5.1	35.673.109.903	42.062.167.302

CAO THỦY TIÊN
Người lập

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế Toán Trưởng

NGUYỄN LONG TRIỀU
TỔNG GIÁM ĐỐC
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính 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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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, tùy theo thời gian hoàn thành đối với các công trình xây dựng.

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Các 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 công ty	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 Thuật, 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 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 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước

1.7 - Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 149 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 128 người).

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

2.1 - Năm tài chính

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

2.2 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 - Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 - Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 - Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban

đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

4.3 - Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 - Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

4.5 - Các khoản phải thu

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

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

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

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

4.6 - Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh

bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số 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 trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

4.8 - Tài sản thuê hoạt động

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

4.9 - Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 và chi phí phải trả

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

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

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

4.13 - Tiền lương

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

4.14 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.15 - Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty mẹ phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao

dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

4.16 - Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.17 - Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.18 - Chi phí đi vay

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

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

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

4.19 - Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

4.20 - Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.21 - Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.22 - Bên liên quan

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

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

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

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty 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 Mê Kông	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	Chung thành viên chủ chốt

Công ty / đối tượng	Quan hệ
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 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 Lâm 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 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

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	19.607.543.754	10.343.740.553
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.065.566.149	31.718.426.749
	35.673.109.903	42.062.167.302

5.2 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu bên liên quan – dự án bất động sản		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	278.931.903.060	378.159.003.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	199.395.365.248	214.949.161.549
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	198.476.159.038	198.476.159.038
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	95.811.480.000	112.401.480.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	67.490.000.000	82.390.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	14.356.606.429	26.370.109.770
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	8.425.296.000	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	3.214.486.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	131.186.698	10.243.988.433
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	49.971.390	28.117.676.959
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	20.590.593	20.590.593
Ông Trương Nguyễn Hoàng Quân	-	5.282.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	1.150.268.956
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	907.485.918
Phải thu các khách hàng khác	-	-
Các khách hàng khác	347.505.167.449	403.343.222.868
	1.215.069.835.226	1.463.073.170.861

5.3 - Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước người bán bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh (*)	993.240.103.098	1.003.799.591.947
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	131.556.351.264	145.855.887.317
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo - Chi nhánh Trà Vinh	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	43.533.560.568	57.832.297.568

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	40.510.937.560	25.010.458.343
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	14.855.779.265	14.793.211.418
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	23.448.320.260	23.706.227.260
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	3.031.557.953	2.526.503.353
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.212.858.000	2.881.738.565
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	1.247.597.652	1.525.597.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG	644.682.593	644.682.593
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	100.383.442	1.331.643.442
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	75.000.000	75.000.000
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Thiên Phát	9.000.000	9.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	39.189.482.250
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	5.533.007.600
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	-	1.298.379.185
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	-	609.956.650
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	-	59.780.000
Trả trước người bán khác	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	339.683.014.641	481.117.690.839
Công ty Cổ phần Hải Đăng	155.871.714.984	154.869.151.851
Các nhà cung cấp khác	64.317.696.273	71.259.983.442
	1.815.538.557.553	2.034.129.271.275

(*) 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.

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

5.4.1 - Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (1)	209.279.160.053	38.488.218
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (2)	26.303.595.275	26.292.595.275
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo (3)	16.508.706.376	17.197.483.371
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam (4)	14.230.624.937	14.230.624.937
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	10.000.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư quản lý bất động sản CPG (5)	3.191.835.059	991.835.059

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.902.263.657	1.783.869.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon (6)	1.710.990.000	1.710.990.000
Công ty Cổ phần Xây dựng & Đô thị Tây Ninh (7)	385.757.537	385.757.537
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	18.730.000	15.730.000
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land	7.500.000	7.500.000
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	3.300.000	25.860.000
Công ty Cổ phần Y Khoa Vietmed	2.570.000	2.570.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	17.872.839.697
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	-	13.983.218.865
Công ty TNHH TM - DV Giải trí Bình Minh	-	79.240.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	-	24.695.000
Công ty Cổ phần TM DV Giải trí Bình Minh	-	14.175.000
Ông Nguyễn Văn Thái	-	484.600.000
Ông Nguyễn Thành Văn	-	408.265.000
Các tổ chức và cá nhân khác		
Các tổ chức và cá nhân khác	3.470.689.709	21.183.946.897
	287.015.722.603	116.734.284.161

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 - Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan - mượn tiền		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	-	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	-	1.393.929.401
Các đối tượng khác		
Ông Lê Minh Tân – mượn tiền (*)	6.000.000.000	-
Các đối tượng khác	-	203.210.000
	6.000.000.000	11.597.139.401

(*) Ông Lê Minh Tân mượn tiền theo hợp đồng số 05/HĐVMT-TNI-CN-2022, ngày 05 tháng 05 năm 2022 và Phụ lục số 02 ngày 01 tháng 07 năm 2025, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2027.

5.5 - Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 - Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh (1)				
– Hợp tác kinh doanh	300.000.000.000	-	-	-
– Lãi hợp tác kinh doanh	20.072.469.358	-	-	-
– Khác	5.394.443.702	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông (2)				
– Hợp tác kinh doanh	-	-	548.975.455.987	-
– Lãi hợp tác kinh doanh	16.633.266.326	-	274.509.336.410	-
– Lãi tiền mượn	2.663.013.699	-	1.463.013.699	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương (3)				
– Hợp tác kinh doanh	-	-	200.000.000.000	-
– Tiền đền bù sử dụng đất	80.577.963.350	-	84.345.410.450	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân	80.268.982.798	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria – hợp tác đầu tư	35.462.354.032	-	38.059.514.335	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	-	179.500.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – Lãi tiền mượn	-	-	111.330.758	-
Ông Nguyễn Thanh Hoài – tạm ứng	312.299.538	-	695.919.821	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bà Trương Nguyễn Nguyên Đoan - tạm ứng	24.920.466	-	-	-
Ông Trương Đức Hiếu – tạm ứng	-	-	443.084.553	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân – tạm ứng	-	-	319.155.459	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Như Hiền – chuyển nhượng vốn	-	-	145.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang – chuyển nhượng vốn	-	-	123.997.965.970	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Hướng Dương Xanh				
– Hợp tác kinh doanh	-	-	25.000.000.000	-
– Lãi hợp tác kinh doanh	-	-	578.321.917	-
Ký cược, ký quỹ	1.450.000.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	2.221.906.059	(346.355.864)	16.215.163.643	(3.890.294.729)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	20.253.443.011	-	19.422.750.575	(509.944.310)
	565.335.062.339	(346.355.864)	1.666.460.529.577	(4.400.239.039)

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

(2) 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.

(3) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương theo hợp đồng số 01/2014/HĐHTĐT-HQDD ngày 22/09/2014, để thực hiện dự án toà nhà Royal Tower TP. Hồ Chí Minh với thời hạn 10 năm, lãi suất cố định là 12%/năm. Hiện tại dự án đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng trong năm 2024. Thời hạn kết thúc dự án: 21/09/2025.

5.5.2 - Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan - hợp tác kinh doanh				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (1)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh (1)	-	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (2)	259.019.300.000	-	-	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	200.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	146.740.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lân Ninh Thuận	38.820.945.357	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Phát triển nhà Bảo Linh – hợp tác kinh doanh	-	-	364.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Quý phát triển nhà ở TP.Hồ Chí Minh – góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	11.037.960.000	-	11.076.445.000	-
	1.192.399.570.357	-	1.061.857.810.000	-

(1) Công ty góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 15/2016/HĐHT ngày 15/03/2016 với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, thời hạn 09 năm, thực hiện các dự án: Dự án khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, Ấp Mỹ Hưng 2, Phường Cái Vồn, 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 Hưng 2, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh Long. Việc phân chia lợi nhuận sẽ thực hiện vào cuối năm tài chính, sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước, hai bên sẽ thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc giữ lại để tiếp tục thực hiện dự án.

(2) Công ty góp vốn 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 MêKông thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh. 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 đến ngày 31 tháng 05 năm 2025. Tại ngày 01 tháng 06 năm 2025 hai bên ký phụ lục 02/PLHĐ - HQMK.HQ để gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng lên thêm 03 năm.

5.6 - Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
Các khoản tạm ứng	346.355.864	-	3.890.294.729	-
Các khoản cho vay	9.700.857.652	-	11.526.105.192	-
Các khoản phải thu thương mại	106.000.000	-	82.747.500	-
Các khoản phải thu khác	2.456.894.050	-	509.944.310	-
Các khoản trả trước người bán	-	-	27.810.199.344	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	1.854.112.347	-
	12.610.107.566		45.673.403.422	

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	(45.673.403.422)	(37.593.543.898)
Trích lập dự phòng trong năm	(9.747.466.152)	(8.079.859.524)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	42.810.762.008	-
Tại ngày cuối năm	(12.610.107.566)	(45.673.403.422)

5.7 - Tài sản thiếu chờ xử lý

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

5.8 - Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	1.444.852.503.127	-	1.223.730.891.843	-
Hàng hoá bất động sản (2)	26.368.832.340	-	123.729.851.187	-
Hàng hoá khác	2.467.272	-	2.467.272	-
	1.471.223.802.739		1.347.463.210.302	

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Golden City		
Chi phí xây dựng	792.085.447.580	740.710.834.323
Chi phí lãi vay	169.053.489.484	98.080.638.337
Chi phí marketing, môi giới	33.215.910.957	23.238.296.868
Chi phí hạ tầng, quản lý, giám sát	11.726.977.858	20.732.565.853
Các chi phí khác	46.676.421.338	25.102.351.253

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các dự án khác đang triển khai		
Chung cư Hoàng Quân Plaza (*)	145.313.446.918	146.145.928.760
Dự án HQC Tân Hương	63.823.850.850	59.230.496.081
Dự án Nhà ở xã hội Trà Vinh	61.957.859.429	2.169.648.739
Dự án TTTM & Chung cư cao tầng Hóc Môn	39.827.777.194	37.201.877.443
Dự án Thanh Mỹ Lợi – Hiệp Lực (Cheery 1)	23.596.917.844	-
Dự án HQC Hồ Học Lãm	17.823.359.118	17.823.359.118
Dự án Châu Pha Bà Rịa Vũng Tàu	16.457.491.159	13.150.313.973
Dự án 198 ha – Bình Thuận (065G)	8.195.158.604	8.195.158.604
Dự án Khu Gia Định A	8.085.503.943	8.085.503.943
Dự án Tam Bình	2.078.802.617	1.305.469.283
Dự án Cheery 2	1.135.278.083	1.135.278.083
Khu dân cư Saigon Res	1.733.333.334	-
Khu dân cư Dương Đình Hội	783.301.189	783.301.189
Dự án NOXH Xuân Lãng - Phú Thọ	504.964.480	-
Khu nhà ở Phú Lợi – Hai Thành	498.698.000	2.605.199.818
Dự án khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An	144.921.148	-
Dự án dự án NOXH An Xuyên - Cà Mau	85.000.000	-
Dự án HQC Tây Ninh	48.592.000	48.592.000
Khu dân cư Phường Phú Hữu	-	9.537.087.189
Dự án Bà Rịa – Vũng Tàu (Chi nhánh Vũng tàu)	-	2.447.562.852
Dự án đất nền Bình Trưng Đông	-	1.486.909.091
Dự án HQC Nha Trang	-	1.408.704.707
Dự án Phú Thuận	-	1.174.545.455
Dự án Gia Hòa	-	1.071.654.547
Biệt thự Vũng Tàu	-	859.614.334
	1.444.852.503.127	1.223.730.891.843

2. Hàng hoá bất động sản

Công trình thi công Khu dân cư Bình Minh	15.351.999.543	28.405.607.323
Khu dân cư Phú Hữu, Thủ Đức – Mêkông	7.997.530.605	10.611.241.386
Khu nhà ở Phường Phú Lợi – Hai Thành	3.019.302.192	3.019.302.192
Dự án Cheery	-	77.745.700.286
Khu dân cư Phường Phú Hữu – Thành Phố Xanh	-	3.948.000.000
	26.368.832.340	123.729.851.187

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

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	3.370.551.063	3.370.551.063	1.528.918.216	17.964.836.237
Giảm do thanh lý	(3.370.551.063)	-	-	(3.370.551.063)
Tại ngày 31/12/2025		13.065.366.958	1.528.918.216	14.594.285.174
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	1.895.934.870	12.933.167.126	1.485.808.840	16.314.910.836
Khấu hao trong năm	154.483.582	105.759.888	18.427.736	278.671.206
Giảm do thanh lý	(2.050.418.452)	-	-	(2.050.418.452)
Tại ngày 31/12/2025		13.038.927.014	1.504.236.576	14.543.163.590
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	1.474.616.193	132.199.832	43.109.376	1.649.925.401
Tại ngày 31/12/2025	-	26.439.944	24.681.640	51.121.584

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

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

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	1.468.463.000	1.468.463.000
Tại ngày 31/12/2025	1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	1.179.278.721	1.179.278.721
Khấu hao trong năm	129.795.996	129.795.996
Tại ngày 31/12/2025	1.309.074.717	1.309.074.717
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	289.184.279	289.184.279
Tại ngày 31/12/2025	159.388.283	159.388.283

5.11 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025 VND	Kết chuyển vào chi phí VND	31/12/2025 VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	(160.260.067)	-
Chi phí lắp đặt thang máy văn phòng	851.851.852	-	851.851.852
Hệ thống quản trị hiệu quả công việc KPIs	539.440.000	-	539.440.000
	1.551.551.919	(160.260.067)	1.391.291.852

5.12 - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Đầu tư vào công ty liên kết (1)	2.347.379.227.343	2.345.283.621.339
Đầu tư dài hạn khác (2)	3.188.880.000	3.188.880.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
	2.348.459.227.343	2.346.363.621.339

(1) Đầu tư vào công ty liên kết:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	48.000.000.000	20.380.892.623	48.000.000.000	20.536.628.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (*)	2.320.000.000.000	2.326.998.334.720	2.320.000.000.000	2.324.746.992.949
	2.368.000.000.000	2.347.379.227.343	2.368.000.000.000	2.345.283.621.339

- 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 dài hạn khác:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (a)	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 (b)	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
	3.188.880.000	(2.108.880.000)	3.188.880.000	(2.108.880.000)

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

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)

5.13 - Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	108.063.694	577.988.644
Chi phí thi công	75.044.931	158.548.515
Chi phí bảo hiểm	742.500.000	1.732.500.000
	925.608.625	2.469.037.159

5.14 - Phải trả người bán ngắn hạn

5.14.1 - Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885	46.078.157.885
Ông Trương Anh Tuấn	17.594.954.469	17.594.954.469	17.594.954.469	17.594.954.469
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	11.318.946.604	11.318.946.604	12.344.346.604	12.344.346.604
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	1.987.986.000	1.987.986.000	-	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	1.401.191.406	1.401.191.406	42.443.510.217	42.443.510.217

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	708.417.857	708.417.857	1.345.224.236	1.345.224.236
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	397.385.634	397.385.634	368.529.284	368.529.284
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	221.900.570	221.900.570	4.144.594.444	4.144.594.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land	97.717.112	97.717.112	297.597.971	297.597.971
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	-	-	14.298.737.000	14.298.737.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	-	1.065.679.897	1.065.679.897
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	-	-	768.750.101	768.750.101
Công ty cổ phần việt kiến trúc - chi nhánh Cần Thơ	-	-	686.640.000	686.640.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu Thị HQC	-	-	160.198.500	160.198.500
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	53.424.117.430	53.424.117.430	36.651.506.122	36.651.506.122
	133.230.774.967	133.230.774.967	178.248.426.730	178.248.426.730

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (*)	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	201.620.003	3.419.362.003
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	2.737.630	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	-	300.000.000
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	392.633.266.859	430.098.894.758
	720.769.844.075	763.223.896.344

(*) 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

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm			31/12/2025	
	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	70.001.178.410	-	59.828.616.471	(58.470.639.928)	-	71.359.154.953	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.985.494.309	-	20.576.003.104	(7.669.111.252)	339.670.735	21.232.056.896	-
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	220.025.564	-	778.930.855	(816.007.791)	-	182.948.628	-
Các loại thuế khác	63.041.554.132	-	13.352.995.081	(76.049.020.323)	(339.670.735)	5.858.155	-
	141.248.252.415	(1.724.645.356)	94.536.545.511	(143.004.779.294)	-	92.780.018.632	(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.

Các công ty trong 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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	178.965.414.582	224.390.956.132
Chi phí lãi vay	74.857.533.380	87.117.177.883
Chi phí môi giới	12.178.394.229	8.939.006.368
Chi phí tư vấn, quản lý, tiếp thị, truyền thông	2.467.530.541	2.467.530.541
Chi phí thi công (*)	153.455.026.363	197.720.828.508
Chi phí khác	463.615.000	404.734.000
	422.387.514.095	521.040.233.432

(*) 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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	120.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC	19.997.197.292	19.997.197.292
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	4.633.455.185	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service	2.241.008.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia	1.447.323.354	1.447.323.354
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	226.105.110	82.663.270.451
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	100.000.000	133.872.282.708
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	92.032.784	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	68.591.564	40.553.796.301
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	175.336.848.820
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	6.482.910.056
Công ty Cổ phần Bất động sản Trà Vinh	-	14.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	9.479.413.903
Bà Trương Nguyễn Song Vân	-	1.089.960.000
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land	-	278.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	258.634.927
Ông Trương Anh Tuấn	-	100.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - hợp tác kinh doanh (*)	212.256.241.875	212.256.241.875
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại HDP - Hợp tác kinh doanh	-	125.000.000.000
- Lãi phải trả từ hợp tác	-	15.066.780.822
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô - Hợp tác kinh doanh	9.200.000.000	19.200.000.000
Phí bảo trì chung cư phải trả	29.318.638.021	29.468.114.117
Kinh phí công đoàn	1.158.046.420	1.085.526.540
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.515.078.567	429.258.920
Nhận ký quỹ	300.000.000	300.000.000
Phải trả tiền mượn cá nhân	26.046.052.309	22.125.120.138
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	36.973.882.734	44.052.429.648
	392.235.588.602	979.552.129.309

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

5.18.2 - Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan		
Ông Trương Anh Tuấn (*)	220.027.414.518	218.415.946.043
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương (*)	31.634.759.418	31.634.759.418
Ông Hoàng Minh Đức	-	14.089.310.000
Phải trả cá nhân khác		
Ông Phạm Minh Hoàng – đặt cọc thuê hồ bơi	45.000.000	45.000.000
	251.707.173.936	264.185.015.461

(*) 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	17.402.836.000	17.402.836.000	4.998.983.155	4.998.983.155
Vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	45.994.844.025	45.994.844.025	61.406.642.978	61.406.642.978
Vay cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Diễm (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 (xem thuyết minh 5.19.2)	653.000.000.000	653.000.000.000	547.719.337.522	547.719.337.522
	720.827.680.025	720.827.680.025	614.124.963.655	614.124.963.655

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

	01/01/2025 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Giảm do cần trừ công nợ VND	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	31/12/2025 VND
Vay ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh (1)	4.998.983.155	23.945.660.015	-	-	(11.541.807.170)	17.402.836.000
Vay ngắn hạn bên liên quan						
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân (2)	61.406.642.978	2.033.201.047	(149.818.976)	-	(17.295.181.024)	45.994.844.025

	01/01/2025 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Giảm do cân trừ công nợ VND	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	31/12/2025 VND
Vay các đối tượng khác						-
Bà Nguyễn Thị Điểm (3)	-	4.280.000.000	-	-	-	4.280.000.000
Bà Phan Lê Thùy Trang (4)	-	150.000.000	-	-	-	150.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 5.19.2)	547.719.337.522	-	-	617.266.390.100	(511.985.727.622)	653.000.000.000
	614.124.963.655	30.408.861.062	(149.818.976)	617.266.390.100	(540.822.715.816)	720.827.680.025

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 kế ước nhận nợ số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN14 ngày 09/10/2025; kế ước số 11668/24/MN/HĐTD/KUNN15 ngày 09/10/2025 và 116681/NN/HĐTD/KUNN16 ngày 30/10/2025.

Số tiền vay : 55.000.000.000 VND
Mục đích vay : Bổ sung vốn chi lương cho Cán bộ nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản
Thời hạn vay : 03 tháng, theo từng kế 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 31/12/2025 : 17.402.836.000 VND

(2) Vay của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân theo hợp đồng vay tiền số 16/HDVMT-TD-2023 ngày 30/06/2023 và phụ lục số: 03/PLHĐVMT-TĐ-2023 ngày 31/12/2025 như sau:

Số tiền vay : 45.506.642.978 VND
Mục đích vay : Hoàn trả tiền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ngày 29/05/2018
Thời hạn vay : 12 tháng (đến ngày 31/12/2026)
Lãi suất : 12%/năm hoặc 0.03%/ngày
Tài sản đảm bảo : Không có
Số dư tại ngày 31/12/2025 : 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 31/12/2025 : 4.280.000.000 VND

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

Số tiền vay : 150.000.000 VND
Mục đích vay : Phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay : 12 tháng (đến ngày 18/06/2026)
Lãi suất : 1%/tháng
Tài sản đảm bảo : Không có
Số dư tại ngày 31/12/2025 : 150.000.000 VND

5.19.2 Vay dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa (1)	791.769.232.417	791.769.232.417	1.293.754.960.039	1.293.754.960.039
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (2)	85.976.345.357	85.976.345.357	376.817.799.357	376.817.799.357
Vay dài hạn bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (3)	536.867.968	536.867.968	6.587.013.972	6.587.013.972
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	(368.000.000.000)	(368.000.000.000)	(547.719.337.522)	(547.719.337.522)
	510.932.445.742	510.932.445.742	1.130.090.435.846	1.130.090.435.846

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

	01/01/2025 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	31/12/2025 VND
Vay dài hạn ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – chi nhánh Cộng Hòa (1)	746.035.622.517	10.000.000.000	(332.266.390.100)	-	423.769.232.417
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (2)	376.817.799.357	22.820.000.000	(285.000.000.000)	(28.661.454.000)	85.976.345.357
Vay bên liên quan					
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh (3)	6.587.013.972	4.038.341.966	-	(10.088.487.970)	536.867.968
Vay các đối tượng khác					
Bà Phan Lê Thùy Trang (4)	650.000.000	-	-	-	650.000.000
	1.130.090.435.846	36.858.341.966	(617.266.390.100)	(38.749.941.970)	510.932.445.742

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:**

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 31/12/2025	791.769.232.417 VND (trong đó có nợ dài hạn: 423.769.232.417 VND và nợ dài hạn đến hạn trả là: 368.000.000.000 VND)

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) theo các hợp đồng sau:**(a) Hồ sơ 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 bảo đảm	- 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 31/12/2025	Nợ đến hạn trả là 130.000.000.000 VND.
(b) 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 bảo đảm	- 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 31/12/2025	Nợ đến hạn trả là 130.000.000.000 VND.

(c) 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 bảo đảm	- Toàn bộ quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 02/2024/HĐHTKD/HĐHTKD/HQC-BL ngày 22/01/2024 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 4362/24MN/HĐBĐ ngày 25/01/2024. Hợp đồng thế chấp dự án số: 4367/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024. Giá trị tài sản thế chấp số: 216.387.253.000 VND. Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số: 4365/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024.

(d) Hợp đồng tín dụng: 7080/24/MN/HĐTD ngày 06/02/2024

Tại ngày 31/12/2025	Nợ đến hạn trả là 155.000.000.000 VND.
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 kế ước nhận nợ.
Thời hạn vay	48 tháng (4 năm)
Lãi suất	11.00%/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 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 bảo đảm: 324.035.000.000 VND.

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

Tại ngày 31/12/2025 85.976.345.357 VND

(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 xuất

Tài sản bảo đảm Không

Tại ngày 31/12/2025 536.867.968 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 Phục vụ hoạt động kinh doanh vay

Thời hạn vay 12 tháng (đến ngày 19/06/2026)

Lãi suất vay 1.00%/tháng

Tài sản bảo đảm Không có

Tại ngày 31/12/2025 150.000.000 VND

5.19.3 - Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.20 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác		
Tiền khách hàng trả trước mua căn hộ	249.941.904.813	107.779.284.884
	249.941.904.813	107.779.284.884

5.21 - Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.21.1 - Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.545.415.532	54.154.722.713	-	4.364.489.136.353
Tăng vốn trong năm	1.000.000.000.000	-	-	-	-	-	1.000.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	33.747.822.434	25.496.818	33.773.319.252
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(15.474.156)	-	(15.474.156)
Trích lập quỹ	-	-	-	36.106.363	(36.106.363)	-	-
Tăng, giảm do hợp nhất	-	-	-	-	(24.646.179.169)	20.049.252.288	(4.596.926.881)
Tại ngày 31/12/2024	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
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

5.21.2 - 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 5.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 số vốn thực góp của các cổ đông là 5.766.000.000.000 VND.

	31/12/2025			01/01/2025		
	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%	-	-	-
La Mỹ Phượng	24.972.500	249.725.000.000	4.33%	-	-	-
Đình Quốc Bảo Lộc	24.750.000	247.500.000.000	4.29%	-	-	-
Phan Thị Thanh Ngà	-	-	-	27.000.000	270.000.000.000	4.68%
Nguyễn Thị Ngọc	-	-	-	25.000.000	250.000.000.000	4.34%
Các cổ đông khác	476.877.500	4.768.775.000.000	82.71%	524.600.000	5.246.000.000.000	90.98%
	576.600.000	5.766.000.000.000	100.00%	576.600.000	5.766.000.000.000	100.00%

5.21.3 - Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	576.600.000	576.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	576.600.000	576.600.000

	31/12/2025	01/01/2025
• Cổ phiếu phổ thông	576.600.000	576.600.000
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	(726)
• Cổ phiếu phổ thông	(726)	(726)
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	576.599.274	576.599.274
• Cổ phiếu phổ thông	576.599.274	576.599.274
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.21.4 - Phân phối lợi nhuận

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

	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính	196.563.966
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	84.241.700
	280.805.666

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	64.775.121.259	325.367.609.295
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.758.939.116	1.281.203.130
Doanh thu hàng hoá	22.835.500.000	19.017.996.000
	147.369.560.375	345.666.808.425
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(77.898.710.017)	(412.247.910.903)
Doanh thu thuần	69.470.850.358	(66.581.102.478)

Trong đó doanh thu với bên liên quan:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	32.738.405.767	183.992.385.762
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	7.659.360.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.450.100.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt	2.960.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	2.925.220.000	-

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria Service	2.922.260.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Bình Minh	2.918.560.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	(15.081.818.182)	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	-	(151.674.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	(3.850.345.000)
Trương Nguyễn Hoàng Quân - Cheery 1 (Grandora)	-	(1.315.059.600)
Trương Nguyễn Song Vân - Cheery 1 (Grandora)	-	(5.004.772.727)
	40.492.087.585	22.148.208.435

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	85.267.529.226	82.540.141.211
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(52.215.611.338)	(258.996.726.970)
Giá vốn hàng hoá	22.758.080.000	19.017.427.000
	55.809.997.888	(157.439.158.759)

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	12.682.400.687	1.136.052.754
Lãi bán hàng trả chậm	1.116.233.188	1.303.181.361
Lãi hợp tác kinh doanh	107.613.178.592	98.501.965.391
Doanh thu tài chính khác	40.324.643	-
	121.452.137.110	100.941.199.506

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	80.878.332.954	87.736.265.769
Chi phí hợp tác kinh doanh	14.417.633.599	13.160.958.904
Chiết khấu thanh toán	-	16.700.000.000
Chi phí tài chính khác	532.065.835	105.549.027
	95.828.032.388	117.702.773.700

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	1.699.418.814	2.478.308.310
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	1.825.021.598	2.740.297.115
Chi phí bán hàng khác	2.616.578.931	482.132.334
	6.141.019.343	5.700.737.759

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.151.371.081	7.519.889.726
Chi phí khấu hao tài sản cố định	408.467.202	650.136.871
Chi phí thuê văn phòng	5.946.666.664	6.105.333.328
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng	(33.086.548.356)	8.079.859.524
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.223.712.782	22.944.222.738
	(2.356.330.627)	45.299.442.187

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý tài sản cố định	21.543.721.934	636.363.636
Thu từ bồi thường hợp đồng	33.000.000.000	-
Tiền điện công trình	3.985.692.423	3.539.795.985
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	12.022.053.439	11.254.187.083
Các khoản thu nhập khác	1.721.463.293	4.417.252.467
	72.272.931.089	19.847.599.171

6.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền phạt chậm nộp thuế	15.751.501.888	249.291.525
Tiền phạt vi phạm hành chính	2.882.075.718	1.280.232.276
Chi phí khác	360.514.195	232.927.179
	18.994.091.801	1.762.450.980

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	70.236.900.976	33.747.822.434
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		(15.474.156)	(51.580.519)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	70.221.426.820	33.696.241.915
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	122	58

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	67.117.384.052	861.329.741.393
	67.117.384.052	861.329.741.393

7.2 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền chi trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	579.572.657.786	64.183.014.556
	579.572.657.786	64.183.014.556

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 31 tháng 12 năm 2025			
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 01 tháng 01 năm 2025			
Các khoản vay	614.124.963.655	1.130.090.435.846	1.744.215.399.501
Phải trả người bán	178.248.426.730	-	178.248.426.730
Chi phí phải trả	521.040.233.432	-	521.040.233.432
Các khoản phải trả, phải nộp khác	978.037.343.849	264.185.015.461	1.242.222.359.310
	2.291.450.967.666	1.394.275.451.307	3.685.726.418.973

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 12 năm 2025:

- 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).

iv. Giá trị hợp lý

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

	Giá trị sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	1.214.963.835.226	1.412.896.828.029	1.462.990.423.361	1.412.896.828.029
Phải thu khác	1.752.718.612.583	1.767.446.071.741	2.710.137.071.791	1.767.446.071.741
Các khoản cho vay	283.314.864.951	116.805.318.370	283.314.864.951	116.805.318.370

	Giá trị sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Đầu tư dài hạn	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000	1.080.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.673.109.903	42.062.167.302	35.673.109.903	42.062.167.302
	3.287.750.422.663	4.333.074.980.824	3.287.750.422.663	4.333.074.980.824
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.231.760.125.767	1.744.215.399.501	1.231.760.125.767	1.744.215.399.501
Phải trả người bán	133.230.774.967	178.248.426.730	133.230.774.967	178.248.426.730
Chi phí phải trả	422.387.514.095	521.040.233.432	422.387.514.095	521.040.233.432
Các khoản phải trả khác	641.269.637.551	1.242.472.669.152	641.269.637.551	1.242.472.669.152
	2.428.648.052.380	3.685.976.728.815	2.428.648.052.380	3.685.976.728.815

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

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

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

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Mượn tiền	64.661.468.475	67.705.000.000
Trả tiền mượn	63.050.000.000	133.949.690.290
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Thuê văn phòng	6.185.400.000	5.160.000.000

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Trả tiền thuê văn phòng	5.160.000.000)	1.531.892.520
Bà Trương Nguyễn Song Vân		
Mượn tiền	-	448.460.000
Trả tiền mượn	-	400.000.000

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	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Hội đồng Quản trị			
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	137.594.776	-
Ông Lý Quang Minh	Thành viên	29.484.595	-
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	29.484.595	-
Ban Kiểm soát			
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	33.696.680	120.000.000
Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng ban	25.272.510	-
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	25.272.510	8.943.509
Ban Quản lý điều hành			
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	399.913.043	804.031.142
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	200.869.565	-
Ông Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	168.000.000	-
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	283.932.458	-
Bà Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	679.973.334	633.597.847

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Mượn tiền	68.591.564	-
Trả tiền mượn	40.553.796.301	-
Lãi cho vay	-	140.613.698
Thu tiền hợp tác đầu tư	32.760.000.000	-
Thu tiền bán hàng	25.000.000.000	-
Cấn trừ công nợ	15.553.796.301	-
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
Mượn tiền	82.552.915.950	120.000.000

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Thu tiền cho mượn	13.983.218.865	-
Cho mượn tiền	-	204.990.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria Service		
Thanh toán chi phí thi công	-	3.363.297
Chi phí thi công	-	1.394.681.702
Hoa hồng môi giới	515.288.724	818.037.406
Thanh toán chi phí hoa hồng môi giới	-	659.333.816
Mượn tiền	2.304.008.000	-
Trả tiền mượn	63.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria		
Thanh toán chi phí thi công	18.718.219.797	159.764.514.044
Chi phí thi công	16.738.961.306	60.842.730.052
Cho mượn tiền	-	33.000.000
Thu lại tiền cho mượn	20.470.000.000	3.900.000.000
Thanh toán chi phí môi giới	-	1.121.165.579
Chi phí môi giới	71.952.277	889.438.563
Bán hàng hoá	12.013.503.341	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon		
Cho mượn tiền	118.394.352	46.251.768
Thu lại tiền cho mượn	-	873.400
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam		
Cho mượn tiền	-	4.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Simon Land		
Trả tiền mượn	151.409.653.507	-
Cấn trừ công nợ	143.305.994.010	-
Lãi cho vay	8.103.659.497	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ	940.000.000	365.300.000
Thanh toán phí dịch vụ	-	129.000.000
Công ty Cổ phần Ngọc Kỳ Lâm Ninh Thuận		
Thanh toán lãi hợp tác đầu tư	38.820.945.357	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng VDC		
Mượn tiền	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân		
Trả tiền mượn	1.393.929.401	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	-	2.063.676.635
Chi phí thi công	473.667.000	3.845.807.500
Thanh toán chi phí thi công	902.400.000	719.136.484

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Trả trước chi phí tư vấn thiết kế	-	738.048.932
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng		
Góp vốn đầu tư	-	600.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Quản lý Bất động sản CPG		
Cho mượn tiền	2.200.000.000	437.113.532
Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương Land		
Trả tiền mượn	-	40.000.000
Thanh toán chi phí thi công	-	720.043.774
Hoa hồng môi giới	-	356.043.751
Cấn trừ công nợ	278.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Giải Trí Bình Minh		
Thu lại tiền cho mượn	14.175.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Gia		
Chi phí hoa hồng môi giới	599.112.792	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân		
Nhận lại tiền hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	17.072.896.664
Nhận lãi hợp tác kinh doanh	21.432.022.311	33.244.155.568
Lãi phải thu từ hợp tác kinh doanh	48.328.052.661	46.852.926.314
Cho mượn tiền	225.119.160.053	42.436.212.760
Thu lại tiền cho mượn	15.840.000.000	37.857.094.230
Mượn tiền	116.597.218.749	410.165.755.273
Trả tiền mượn	263.794.151.556	60.700.281.261
Chi phí môi giới	-	389.794.015
Lãi cho vay	12.121.594.312	1.925.260.276
Lãi vay	-	6.065.993.893
Cấn trừ công nợ	620.870.127.590	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Cho mượn tiền	-	1.635.174.482
Thu lại tiền cho mượn	6.482.910.056	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh		
Thu lại tiền cho mượn	139.020.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh		
Trả trước tiền công trình	6.000.000.000	302.283.200
Chi phí tiền điện	7.045.000	26.941.353
Chi phí thuê văn phòng, thuê xe	840.000.000	396.000.000
Vay tiền	4.038.341.966	-
Trả tiền vay	10.088.487.970	-
Cho mượn tiền	-	9.076.126.463
Thu hồi tiền cho mượn	-	1.567.120.064
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	-	28.498.300.000

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu lại tiền cho mượn	-	8.612.480.894
Thuê xe	2.500.000	75.000.000
Cấn trừ công nợ	18.936.828.403	-
Mua hàng hoá	2.920.780.000	-
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Mượn tiền	703.361.000	9.467.353.301
Trả mượn tiền	68.268.000	28.172.000
Chi phí thi công	-	704.194.152
Doanh thu bán bất động sản	46.173.431.560	379.273.155.700
Thu tiền chấm dứt hợp đồng	4.670.945.700	7.303.374.011
Lãi hợp tác kinh doanh	15.541.158.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	3.000.000	30.000.000
Trả tiền mượn	48.307.724.362	-
Lãi tiền mượn	4.578.741.190	-
Cấn trừ công nợ	123.997.965.970	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Cho mượn tiền	765.903.005	1.802.221.662
Thu lại tiền cho mượn	1.454.680.000	-
Mua hàng hoá	6.318.120.000	-
Chi phí thi công	5.695.145.346	35.535.987.007
Thanh toán tiền thi công	5.695.145.346	3.630.692.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hoàng Quân Land		
Chi phí môi giới	1.438.778.700	-
Nhận trước tiền mua nhà	109.506.371.010	-
Cho mượn tiền	1.176.895.312	-
Thu lại tiền cho mượn	1.176.895.312	-
Trả tiền mượn	-	1.992.537.090
Mượn tiền	-	2.006.537.090
Chi trả tiền hoa hồng	1.535.869.973	659.333.816
Hoa hồng môi giới	1.535.869.973	818.037.406
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Mượn tiền	2.728.647.574	-
Trả tiền mượn	13.915.173.418	-
Cho mượn tiền	-	658.807.798
Hợp tác kinh doanh	-	364.000.000.000
Thu lại tiền cho mượn	9.800.000.000	809.481.885
Chi phí thi công	2.311.421.633	19.993.443.934
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace		
Bán hàng hoá	8.425.296.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh		

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu lại tiền hợp tác đầu tư	150.000.000.000	-
Mua hàng hoá	1.370.754.000	-
Bán hàng hoá	6.126.016.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Việt		
Mượn tiền	4.633.455.185	-
Bán hàng hoá	8.207.364.000	-
Mua hàng hoá	10.195.350.000	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.14, 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.



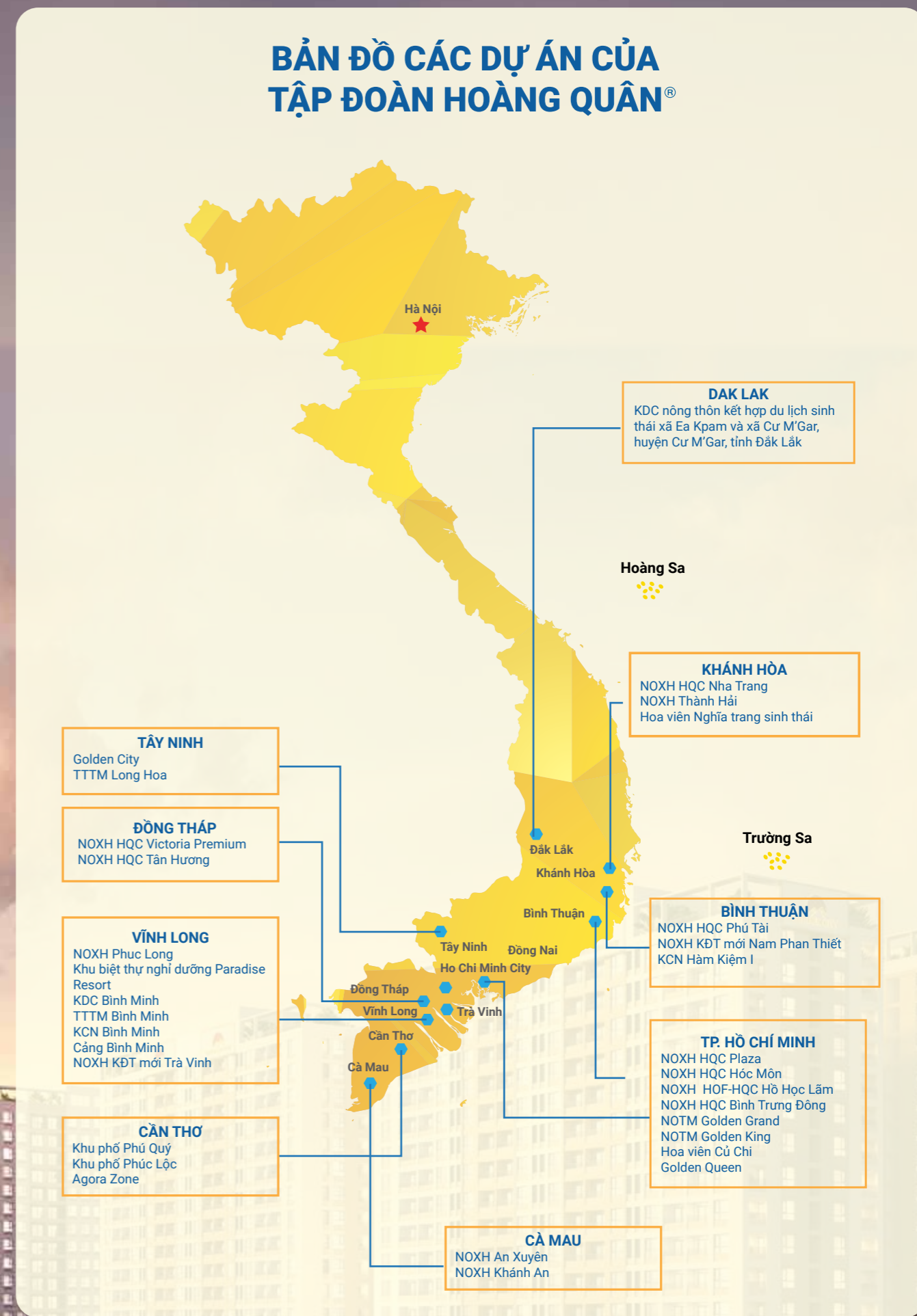
CAO THỦY TIÊN
Người lập



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế Toán Trưởng



NGUYỄN LONG TRIỀU
TỔNG GIÁM ĐỐC
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026





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

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

Điện thoại: 028 3620 0209 | **Email:** qhndt@hoangquan.com.vn

Website: hoangquan.com.vn