

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

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1 – 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 – 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 – 48



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN  
286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 34 ngày 30 tháng 06 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028. 39 913 808
- Fax : 028. 39 919 064

Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư 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.
- 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. Dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản.
- Xây dựng dân dụng.
- San lấp mặt bằng.
- Môi giới thương mại.
- Mua bán gốm sứ, hàng thủ công mỹ nghệ. Mua bán hàng trang trí nội thất.
- Mua bán nông hải sản, thực phẩm công nghệ. Bán buôn thủy sản. Buôn bán rau, quả (không hoạt động tại trụ sở).
- 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.
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá.
- 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.
- Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề, đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).
- Tư vấn đầu tư trong nước. Tư vấn đầu tư nước ngoài.
- Dịch vụ quảng cáo thương mại.
- Xây dựng cầu đường.
- Mua bán máy móc, thiết bị ngành xây dựng – ngành in.
- Bán buôn ngô và các hạt ngũ cốc; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ lúa, thóc, gạo, đường mía, đường củ cải, gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục mầm non (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động.
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại.
- 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.



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Trong năm 2019, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

### **2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên
Ông Trương Thái Sơn	Thành viên
Ông Lê Đình Viên	Thành viên
Ông Lê Thành Nam	Thành viên
Ông Trần Thái Sơn	Thành viên

#### **Ban Kiểm soát**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng Ban
Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Điểm	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Bổ nhiệm/ miễn nhiệm</b>
Ông Trương Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 23/04/2019
Ông Trần Tiến Danh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Tuyển Cử	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2019
Ông Nguyễn Văn Toàn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 31/01/2019
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 31/01/2019
Ông Nguyễn Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 31/01/2019
Ông Lê Duy Quang	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 30/01/2019
Ông Nguyễn Hoàng Hà	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 30/01/2019
Ông Đặng Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 30/01/2019
Ông Phạm Minh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 31/12/2019

#### **Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là:

Ông Trương Anh Tuấn

### **3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **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.

### **5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

### **7. Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.



**Ông TRƯƠNG ANH TUẤN**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2020





## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2020, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại mục 5.18 của Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hoá đơn cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh trong thời gian còn chờ giải quyết số thuế còn tồn đọng.



A blue ink signature, likely belonging to Nguyễn Thị Thanh Minh, the auditor.

**TRANG ĐẮC NHA**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2018-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2020

**NGUYỄN THỊ THANH MINH**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0068-2018-009-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.511.390.247.294</b>	<b>4.177.526.879.310</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>34.106.891.580</b>	<b>36.604.556.147</b>
Tiền	111		34.106.891.580	36.604.556.147
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.760.083.637.447</b>	<b>3.354.659.268.501</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1.274.073.379.007	1.124.222.713.053
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.689.222.501.062	1.615.622.099.654
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	208.876.792.201	232.858.992.415
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	646.233.552.380	448.055.781.618
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(59.030.707.196)	(66.808.438.232)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	708.119.993	708.119.993
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.8	<b>700.743.694.852</b>	<b>770.878.092.479</b>
Hàng tồn kho	141		700.743.694.852	770.878.092.479
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.456.023.415</b>	<b>15.384.962.183</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	810.734.777	705.931.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.920.643.282	12.965.414.661
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	1.724.645.356	1.713.616.522
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

1044  
 CÔNG  
 VIỆC  
 TP.H



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

286 - 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.202.041.690.233</b>	<b>2.416.848.259.861</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.066.100.270.071</b>	<b>2.274.495.385.071</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	677.711.120.071	902.479.640.071
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5	1.388.389.150.000	1.372.015.745.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.195.034.752</b>	<b>8.938.596.895</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	6.256.870.493	7.870.636.640
Nguyên giá	222		23.018.521.482	21.799.433.695
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.761.650.989)	(13.928.797.055)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	938.164.259	1.067.960.255
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(530.298.741)	(400.502.745)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>14.343.877.140</b>	<b>14.343.877.140</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.12	14.183.617.073	14.183.617.073
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	160.260.067	160.260.067
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.14	<b>112.740.347.980</b>	<b>117.345.315.578</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		49.200.000.000	50.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		65.649.227.980	66.649.227.980
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.108.880.000)	(103.912.402)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.662.160.290</b>	<b>1.725.085.177</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	55.388.711	118.313.598
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.15	1.606.771.579	1.606.771.579
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.713.431.937.527</b>	<b>6.594.375.139.171</b>



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

286 - 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.386.437.724.720</b>	<b>2.308.752.226.144</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.161.764.359.403</b>	<b>2.063.103.774.049</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	81.295.521.943	71.382.560.524
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	849.685.832.468	946.565.542.757
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	147.041.523.759	99.045.688.911
Phải trả người lao động	314		12.860.547.353	12.768.981.130
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	258.470.829.187	212.363.099.882
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	5.20	660.966.963.475	549.010.311.394
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	148.860.136.669	169.512.085.527
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.22	2.583.004.549	2.455.503.924
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>224.673.365.317</b>	<b>245.648.452.095</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.20	38.688.365.317	59.399.752.095
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	185.985.000.000	186.248.700.000
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

286 - 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.326.994.212.807</b>	<b>4.285.622.913.027</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.23	<b>4.326.994.212.807</b>	<b>4.285.622.913.027</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		4.766.000.000.000	4.766.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.766.000.000.000	4.766.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(531.492.706.004)	(576.461.073.797)
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		6.027.010.613	5.729.509.154
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		86.467.168.198	90.361.737.670
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		44.968.367.793	47.861.529.208
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41.498.800.405	42.500.208.462
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.713.431.937.527</b>	<b>6.594.375.139.171</b>

**LÊ THỊ THU DÂN**

Người lập biểu

**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**

Kế toán trưởng

**TRƯƠNG ANH TUẤN**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2020



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

286 - 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		788.527.489.075	532.918.786.137
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		132.254.785.112	64.427.142.764
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	656.272.703.963	468.491.643.373
Giá vốn hàng bán	11	6.2	427.514.494.616	285.784.337.807
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>228.758.209.347</b>	<b>182.707.305.566</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.584.437.885	91.661.585.590
Chi phí tài chính	22	6.4	49.427.642.517	54.283.294.520
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		44.562.403.233	63.258.468.922
Chi phí bán hàng	25	6.5	21.905.095.521	28.486.627.875
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	87.889.559.468	117.881.341.789
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>75.120.349.726</b>	<b>73.717.626.972</b>
Thu nhập khác	31	6.7	7.772.984.937	5.511.880.539
Chi phí khác	32	6.8	23.005.911.958	24.106.873.765
<b>Lợi nhuận/ (lỗ) khác</b>	<b>40</b>		<b>(15.232.927.021)</b>	<b>(18.594.993.226)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>59.887.422.705</b>	<b>55.122.633.746</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.18	18.388.622.300	12.622.425.284
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>41.498.800.405</b>	<b>42.500.208.462</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	6.9	<b>86</b>	<b>89</b>



**LÊ THỊ THU DÂN**  
Người lập biểu



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2020



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

286 - 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	59.887.422.705	55.122.633.746
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	3.001.538.820	2.732.847.666
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03	(5.772.763.438)	8.831.583.589
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(46.042.766)	(60.449.356.087)
Chi phí lãi vay	06	44.562.403.233	51.541.518.398
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>101.632.558.554</b>	<b>57.779.227.312</b>
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(193.217.248.567)	(505.039.891.812)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	70.134.397.627	106.760.084.564
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	59.933.427.305	563.673.544.912
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(14.101.113)	(536.167.851)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(24.399.777.195)	(23.446.820.804)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.028.834)	(27.136.282.846)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>14.058.227.777</b>	<b>172.053.693.475</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.285.754.454)	(525.741.213)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	400.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(121.153.388.094)	(196.905.972.262)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	125.152.856.296	259.665.784.899
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.600.000.000	256.051.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	46.042.766	75.769.896.620
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>4.359.756.514</b>	<b>138.660.019.044</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	-	187.513.896.714
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(20.915.648.858)	(506.437.839.427)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(20.915.648.858)</b>	<b>(318.923.942.713)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>(2.497.664.567)</b>	<b>(8.210.230.194)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>36.604.556.147</b>	<b>44.814.786.341</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>34.106.891.580</b>	<b>36.604.556.147</b>

  
**LÊ THỊ THU DÂN**  
 Người lập biểu

  
**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
 Kế toán trưởng



  
**TRƯƠNG ANH TUẤN**  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2020



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

286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân 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 34 ngày 30 tháng 06 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

**1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty kinh doanh bất động sản.

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là từ 02 đến 03 năm.

**1.5 Cấu trúc của Công ty****Công ty con**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Ghi chú
– Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	219A Ngô Quyền, Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	(*)

(\*) Trong năm 2019, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này

**Các Công ty liên doanh, 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 Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	26 Yersin, Phường Vạn Thắng, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%
– Trường trung cấp Kỹ thuật Tây Nam Á	254 Lê Trọng Tấn, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	20%	20%	20%



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, phường Long Hương, TP. Bà Rịa Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Hóc Môn, Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	337 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C 15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình, đường TA 14, phường Thới An, quận 12, TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Tây Ninh, Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 90, đường Nguyễn Thái Học, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
- Chi nhánh Tiền Giang, Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Tầng trệt nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, Xã Tân Hương, Huyện Châu Thành, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam
- Chi nhánh Trà Vinh, Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 50 Đường Chu Văn An, Ấp Long Bình, Phường 4, Thành phố Trà Vinh, Tỉnh Trà Vinh, Việt Nam
- Chi nhánh Nha Trang, Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Vĩnh Hòa, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Chi nhánh Đắk Lắk, Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

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

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

### **1.7 Nhân viên**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng số nhân viên của Công ty là 157 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 230 người).

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

### **2.1 Năm tài chính**

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

### **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

### **4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

### **4.3 Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

#### **Các khoản cho vay**

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

#### **Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

##### **Công ty liên doanh**

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

##### **Công ty liên kết**

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

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

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 tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

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

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

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

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

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

### **4.4 Các khoản phải thu**

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

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

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

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. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### **4.5 Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**4.6 Chi phí trả trước**

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

**4.7 Tài sản thuê hoạt động**

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

**4.8 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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:

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



#### **4.9 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

##### **Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

#### **4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

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

#### **4.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

##### **Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

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

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

### **4.13 Trái phiếu thường**

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

### **4.14 Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

#### ***Cổ phiếu quỹ***

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

### **4.15 Phân phối lợi nhuận**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

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

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

***Doanh thu xây dựng***

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

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

### **Tiền lãi**

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

### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

#### **4.17 Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

##### **Thuế thu nhập hiện hành**

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

##### **Thuế thu nhập hoãn lại**

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

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

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

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

#### **4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

#### **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 Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, cho vay ngắn hạn, 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

### **Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

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

### **Công cụ vốn chủ sở hữu**

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

### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

#### **4.22 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:

<b>Công ty / đối tượng</b>	<b>Quan hệ</b>
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	Công ty liên kết
Công ty CP Việt Kiến Trúc	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	Công ty cùng tập đoàn

54489

ÔNG  
NHẬN  
T M T  
VIỆT

TP H



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

286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

<b>Công ty / đối tượng</b>	<b>Quan hệ</b>
Công ty CP Cảng Bình Minh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc HQ	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	Công ty cùng tập đoàn
Trường Trung cấp du lịch Mũi Né	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Giải trí Bình Minh	Công ty cùng tập đoàn
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2019</b> VND	<b>01/01/2019</b> VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	16.014.327.127	21.095.114.482
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- VND	18.087.899.339	15.504.523.145
- USD	4.665.114	4.918.520
	<b>34.106.891.580</b>	<b>36.604.556.147</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là 224,73 USD, tương đương 4.665.114 VND.

**5.2 Phải thu ngắn hạn, dài hạn của khách hàng****5.2.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2019</b> VND	<b>01/01/2019</b> VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	255.269.161.549	201.189.890.630
Công ty CP Việt Kiến Trúc	-	-
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mekong	-	8.309.198.758
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	112.985.980.000	95.811.480.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân	83.997.336.091	83.997.336.091
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	43.785.517.926	43.785.517.926
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	2.056.076.147	51.953.992.124
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	5.386.877.963	5.386.877.963
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường	-	23.974.280.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	28.324.000.000	28.324.000.000
Các cá nhân có liên quan	12.982.154.537	7.699.754.537
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Các khách hàng mua bất động sản	729.286.274.794	573.774.385.024
Các khách hàng khác	-	16.000.000
	<b>1.274.073.379.007</b>	<b>1.124.222.713.053</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.2.2 Phải thu dài hạn của khách hàng**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	422.795.120.071	422.795.120.071
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường	-	224.768.520.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	254.916.000.000	254.916.000.000
	<b>677.711.120.071</b>	<b>902.479.640.071</b>

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Trả trước người bán bên liên quan</b>		
Công ty CP Cảng Bình Minh	-	-
Công ty CP Việt Kiến Trúc	6.082.929.658	3.823.998.864
Công ty TNHH Dịch Vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân	-	1.046.624.920
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	19.238.653.652	19.238.653.652
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	615.869.830	712.914.453
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	935.333.514.112	793.716.111.013
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	289.404.385.437	363.624.592.383
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mekong	97.000.000	97.000.000
<b>Trả trước người bán khác</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	229.307.360.348	240.595.829.402
Các tổ chức và cá nhân khác	209.142.788.025	192.766.374.967
	<b>1.689.222.501.062</b>	<b>1.615.622.099.654</b>

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Cho các bên liên quan mượn tiền</b>		
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	-	30.689.400.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	6.060.010.967
Công ty CP Cảng Bình Minh	8.305.900.000	1.905.900.000
Công ty CP Việt Kiến Trúc	17.796.598.091	13.300.236.389
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	928.990.000	946.450.000
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	13.666.700.216	12.364.987.317
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	-	271.536.312
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	6.875.330.167	3.803.640.978
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	-	864.719.174
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	23.814.603.915	17.014.794.860
Công ty CP Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	3.347.447.920	3.418.447.920
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	96.902.135	14.630.962.750
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc HQ	-	23.099.320.174
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	25.335.564.112	7.759.176.627
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	14.175.000	14.175.000
Ông Phan Chí Tâm	-	8.550.112.283
<b>Trả trước người bán khác</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	31.438.648.627	32.944.406.794
Các tổ chức và cá nhân khác	77.255.932.018	55.220.714.870
	<b>208.876.792.201</b>	<b>232.858.992.415</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**

**5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ				
- Tiền chuyển nhượng dự án	13.326.975.467	-	25.700.000.000	-
- Cổ tức được chia	-	-	-	-
Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Bình Thuận				
- Lãi cho vay	-	-	122.180.000	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương – Đền bù quyền sử dụng đất	212.773.738.525	-	212.773.738.525	-
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang				
- Ứng phí tư vấn của D.A Nha Trang	93.000.000.000	-	93.000.000.000	-
Hội đồng quản trị - tạm ứng	337.646.769	-	289.378.668	-
Ban điều hành, quản lý - tạm ứng	1.314.492.868	-	2.583.610.339	-
<b>Phải thu tổ chức và cá nhân khác</b>				
Ký cược, ký quỹ	7.817.106.000	-	8.072.106.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam - tiền chuyển nhượng vốn	52.287.650.000	-	52.287.650.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	265.375.942.751	(8.558.469.137)	53.227.118.086	(7.528.096.949)
	<b>646.233.552.380</b>	<b>(8.558.469.137)</b>	<b>448.055.781.618</b>	<b>(7.528.096.949)</b>

**5.5.2 Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (1)	179.500.000.000	-	179.500.000.000	-
Công ty CP Cảng Bình Minh – góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (2)	650.000.000.000	-	650.000.000.000	-
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (3)	322.019.300.000	-	322.019.300.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương – phải thu tiền hợp tác kinh doanh (4)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
<b>Phải thu tổ chức và cá nhân khác</b>				
Quý Phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh – góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (5)	36.781.365.000	-	20.431.445.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	88.485.000	-	65.000.000	-
	<b>1.388.389.150.000</b>	<b>-</b>	<b>1.372.015.745.000</b>	<b>-</b>



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

286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

- (1) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại TP. Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ.
- (2) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty CP Cảng Bình Minh thực hiện các dự án: Dự án Khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, xã Mỹ Hoà, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- (3) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty CP 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 tại xã Mỹ Hoà, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- (4) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty CP Đầu Tư phát triển Bất động sản Đông Dương thực hiện Dự án toà nhà Royal Tower tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
- (5) Quỹ phát triển nhà ở - Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội số 35 Hồ Ngọc Lâm, phường An Lạc, quận Bình Tân.

**5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyễn Thiên Vũ - Tiền thu từ lô dự án HQC Plaza	621.983.192	(621.983.192)	621.983.192	(621.983.192)
Tiền thu không được từ các sản phẩm giao dịch đã ngừng hoạt động	86.136.801	(86.136.801)	86.136.801	(86.136.801)
	<b>708.119.993</b>	<b>(708.119.993)</b>	<b>708.119.993</b>	<b>(708.119.993)</b>

**5.7 Nợ xấu**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các khoản tạm ứng	10.686.905.037	2.947.747.211	10.016.738.373	3.307.952.734
Các khoản cho mượn	24.578.564.629	2.874.390.087	44.813.456.656	12.215.731.133
Các khoản phải thu khác	819.311.310	-	819.311.310	-
Các khoản trả trước người bán	28.871.118.874	811.175.350	28.116.185.846	2.141.690.079
Tài sản thiếu chờ xử lý	708.119.993	-	708.119.993	-
	<b>65.664.019.843</b>	<b>6.633.312.648</b>	<b>84.473.812.178</b>	<b>17.665.373.946</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu thương mại, cho vay ngắn hạn như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tại ngày đầu năm	(66.808.438.232)	(57.976.854.643)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(8.831.583.589)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	7.777.731.036	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>(59.030.707.196)</b>	<b>(66.808.438.232)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí SX kinh doanh dở dang	555.099.740.509	-	613.455.816.281	-
Hàng hoá bất động sản	145.643.954.343	-	157.422.276.198	-
	<b>700.743.694.852</b>	<b>-</b>	<b>770.878.092.479</b>	<b>-</b>

**5.9 Chi phí trả trước**

**5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí công trình	630.179.672	705.931.000
Chi phí công cụ, dụng cụ	180.555.105	-
	<b>810.734.777</b>	<b>705.931.000</b>

**5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	55.388.711	118.313.598
	<b>55.388.711</b>	<b>118.313.598</b>

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2018	3.370.551.063	16.981.334.113	1.447.548.519	21.799.433.695
Tăng trong năm	-	1.285.754.454	-	1.285.754.454
Phân loại trong năm	-	-	(66.666.667)	(66.666.667)
Tại ngày 31/12/2018	<b>3.370.551.063</b>	<b>18.267.088.567</b>	<b>1.380.881.852</b>	<b>23.018.521.482</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2019	884.769.606	11.939.274.929	1.104.752.520	13.928.797.055
Khấu hao trong năm	168.527.544	2.576.802.252	126.413.028	2.871.742.824
Phân loại trong năm	-	-	(38.888.890)	(38.888.890)
Tại ngày 31/12/2019	<b>1.053.297.150</b>	<b>14.516.077.181</b>	<b>1.192.276.658</b>	<b>16.761.650.989</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2019	2.485.781.457	5.042.059.184	342.795.999	7.870.636.640
Tại ngày 31/12/2019	<b>2.317.253.913</b>	<b>3.751.011.386</b>	<b>188.605.194</b>	<b>6.256.870.493</b>

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 3.422.205.511 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 7.092.476.487 VND).
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá trị còn lại của một số tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 1.519.973.180 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.812.104.980 VND) – Xem thêm mục 5.21.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	Phần mềm kế toán VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2019	1.468.463.000
Tăng trong năm	-
Tại ngày 31/12/2019	<b>1.468.463.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2019	400.502.745
Khấu hao trong năm	129.795.996
Tại ngày 31/12/2019	<b>530.298.741</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2019	1.067.960.255
Tại ngày 31/12/2019	<b>938.164.259</b>

**5.12 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án	14.183.617.073	14.183.617.073
	<b>14.183.617.073</b>	<b>14.183.617.073</b>

**5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	01/01/2019 VND	Chi phí phát sinh trong kỳ VND	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm VND	31/12/2019 VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	-	-	160.260.067
	<b>160.260.067</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>160.260.067</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty gồm đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>49.200.000.000</b>		-	<b>50.800.000.000</b>		-
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân (1)	-	-	(*)	1.600.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (2)	48.000.000.000	-	(*)	48.000.000.000	-	(*)
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á (3)	1.200.000.000	-	(*)	1.200.000.000	-	(*)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>66.649.227.980</b>	<b>(2.108.880.000)</b>		<b>66.649.227.980</b>	<b>(103.912.402)</b>	
Công ty Du lịch Ninh Thuận (4)	-	-	(*)	1.000.000.000	(103.912.402)	(*)
Công ty CP Chứng khoán KIS Việt Nam (5)	1.080.000.000	-	(*)	1.080.000.000	-	(*)
Công ty CP đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (6)	2.108.880.000	(2.108.880.000)	(*)	2.108.880.000	-	(*)
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông (7)	62.460.347.980	-	(*)	62.460.347.980	-	(*)
<b>Tổng Cộng</b>	<b>114.849.227.980</b>	<b>(2.108.880.000)</b>		<b>117.449.227.980</b>	<b>(103.912.402)</b>	

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

**Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:**

- (1) Công ty đã chuyển nhượng 32% vốn góp của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân cho bà Nguyễn Thị Diệu Phương với giá bán 1.600.000.000 VND.
- (2) Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang với giá trị 48.000.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ.
- (3) Công ty đầu tư vào Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á với giá trị 1.200.000.000 VND, chiếm 20% vốn điều lệ.

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:**

- (4) Công ty hoàn trả Công ty Du Lịch Ninh Thuận theo QĐ Giám Đốc thẩm số 492018KDTM.
- (5) Công ty đầu tư vào Công ty CP Chứng khoán KIS Việt Nam với giá trị 1.080.000.000 VND.
- (6) Công ty CP đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam đã ngừng hoạt động, trong kỳ công ty trích lập dự phòng 100% khoản đầu tư.
- (7) Công ty đầu tư vào Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông với giá trị 62.460.347.980 VND, chiếm 12% vốn điều lệ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**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 kỳ trước.

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tại ngày đầu năm	(103.912.402)	(103.912.402)
Trích lập dự phòng bổ sung	(2.004.967.598)	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>(2.108.880.000)</b>	<b>(103.912.402)</b>

*Giao dịch với các công ty liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty liên kết như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang</b>		
- Cho mượn tiền	1.454.181.885	2.456.532.564
<b>Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á</b>		
- Thu lại tiền cho mượn	271.536.312	372.672.440
- Mượn tiền	400.000.000	-

**5.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tại ngày đầu năm	1.606.771.579	1.606.771.579
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>1.606.771.579</b>	<b>1.606.771.579</b>

**5.16 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn**

**5.16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải trả các bên liên quan</b>		
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	-	1.172.326.144
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>		
Công ty Xây dựng Công trình giao thông 586	2.206.563.670	2.206.563.670
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà	1.000.000.000	1.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	78.088.958.273	67.003.670.710
	<b>81.295.521.943</b>	<b>71.382.560.524</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.16.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mekong	272.326.335.918	272.326.335.918
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>		
Các khách hàng mua bất động sản khác	577.359.496.550	674.239.206.839
	<b>849.685.832.468</b>	<b>946.565.542.757</b>

**5.18 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

	01/01/2019		Số phát sinh trong năm		31/12/2019	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT	15.727.867.421	-	25.519.422.616	(4.451.682)	41.242.838.355	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.463.306.527	-	18.388.622.300	-	60.851.928.827	-
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-(1.713.616.522)	-	-	(11.028.834)	-	(1.724.645.356)
Thuế thu nhập cá nhân	12.379.966.577	-	2.234.975.188	(6.000.000.000)	8.614.941.765	-
Các loại thuế khác	1.670.093.867	-	931.274.642	(90.600.540)	2.510.767.969	-
Các khoản phải nộp khác	26.804.454.519	-	7.016.592.324	-	33.821.046.843	-
	<b>99.045.688.911</b>	<b>(1.713.616.522)</b>	<b>54.090.887.070</b>	<b>(6.106.081.056)</b>	<b>147.041.523.759</b>	<b>(1.724.645.356)</b>

Tại thời điểm đầu năm 2019, Công ty còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước hơn 99 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty đã có những văn bản gửi các cơ quan Nhà nước như: Văn phòng chính phủ, Bộ tài chính, Bộ xây dựng, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận cho Công ty được cản trừ các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để Công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bố trí tiếp.

Cụ thể, Công ty đề nghị cản trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m<sup>2</sup> đất tại dự án để UBND Quận 8 bố trí tái định cư. Đồng thời, Công ty cũng đã có công văn gửi Tổng cục thuế, Cục thuế TP. Hồ Chí Minh để xin cản trừ tiền sử dụng đất, tiền tái định cư nêu trên, tiền thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ vào tiền nợ thuế với số tiền được hoàn ước tính khoảng 100 tỷ VND.



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

286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đề nghị của Công ty nhận được sự đồng thuận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến thời điểm phát hành báo cáo này, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang xem xét các quy định pháp luật đối với doanh nghiệp làm nhà ở xã hội để giải quyết hoàn trả lại tiền, căn trừ nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước.

Trong khi đó, do áp dụng theo Luật quản lý thuế nên Cục thuế TP. Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp cho phép Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hoá đơn trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.

*Thuế giá trị gia tăng*

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

*Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")*

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	59.887.422.705	55.122.633.746
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	11.467.624.999	7.989.492.676
Thu nhập chịu thuế	<b>71.355.047.704</b>	<b>63.112.126.422</b>
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	71.355.047.704	63.112.126.422
Trong đó:		
- Thu nhập với thuế suất 10%	-	-
- Thu nhập với thuế suất 20%	71.355.047.704	63.112.126.422
Thuế TNDN phát sinh trong năm	14.271.009.541	12.622.425.284
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp các năm trước	4.117.612.759	-
<b>Tổng Thuế TNDN còn phải nộp</b>	<b>18.388.622.300</b>	<b>12.622.425.284</b>

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

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

*Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Chi phí dự án	134.527.497.986	156.907.712.623
Chi phí lãi vay	119.955.505.288	51.467.561.346
Chi phí môi giới	3.987.825.913	3.987.825.913
	<b>258.470.829.187</b>	<b>212.363.099.882</b>

**5.20 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**

**5.20.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải trả các bên liên quan</b>		
Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân – tiền mượn	23.000.000.000	-
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông – tiền mượn	91.659.999.937	123.706.673.091
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận – tiền mượn	914.870.826	1.650.000
Công ty CP Đầu Tư Nam Quân – tiền mượn	53.777.391.146	53.627.391.146
Công ty CP Đầu Tư Nam Quân – phải trả lại tiền do thanh lý hợp đồng	-	6.980.596.597
Công ty CP Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	22.776.992.192	-
Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân	2.138.399.000	-
Công ty CP Xây Dựng Và Phát Triển Đô Thị Tây Ninh	4.732.813.051	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	32.014.719.437	32.014.719.437
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	131.442.023.000	88.065.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	3.299.806.832	9.379.951.606
<b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>		
Phí bảo trì chung cư phải trả	42.570.477.659	12.247.816.634
Kinh phí công đoàn	691.543.800	476.474.900
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	10.081.196.492	6.228.225.525
Phải trả khác	241.566.730.103	215.981.812.458
	<b>660.966.963.475</b>	<b>549.010.311.394</b>

**5.20.2 Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải trả bên liên quan – tiền mượn</b>		
Ông Trương Anh Tuấn	-	20.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	38.688.365.317	39.399.752.095
	<b>38.688.365.317</b>	<b>59.399.752.095</b>



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

286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.20.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**5.21 Vay ngắn hạn, dài hạn****5.21.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả cho bên liên quan</i>				
Ông Vũ Trọng Đắc	12.381.380.000	12.381.380.000	12.381.380.000	12.381.380.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả cho các tổ chức khác</i>				
Ngân hàng BIDV				
– chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)	136.128.705.527	136.128.705.527	155.977.705.527	155.977.705.527
Ngân hàng TMCP Quốc Dân				
– chi nhánh Sài Gòn (2)	204.050.000	204.050.000	820.200.000	820.200.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt				
– Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (3)	146.001.142	146.001.142	332.800.000	332.800.000
	<b>148.860.136.669</b>	<b>148.860.136.669</b>	<b>169.512.085.527</b>	<b>169.512.085.527</b>

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

	01/01/2019 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Kết chuyển nợ đến hạn từ nợ dài hạn VND	Số tiền trả nợ vay trong năm VND	31/12/2019 VND
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>					
Bên liên quan	12.381.380.000	-	-	-	12.381.380.000
Các tổ chức khác	157.130.705.527	-	263.700.000	(20.915.648.858)	136.478.756.669
	<b>169.512.085.527</b>	-	<b>263.700.000</b>	<b>(20.915.648.858)</b>	<b>148.860.136.669</b>

**5.21.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn phải trả các tổ chức khác</b>				
Ngân hàng TMCP Quốc Dân				
– Chi nhánh Sài Gòn (2)	-	-	135.700.000	135.700.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (3)	-	-	128.000.000	128.000.000
Trái phiếu (4)	185.985.000.000	185.985.000.000	185.985.000.000	185.985.000.000
	<b>185.985.000.000</b>	<b>185.985.000.000</b>	<b>186.248.700.000</b>	<b>186.248.700.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	01/01/2019 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn VND	31/12/2019 VND
Vay dài hạn ngân hàng	263.700.000	-	263.700.000	-
Trái phiếu	185.985.000.000	-	-	185.985.000.000
	<b>186.248.700.000</b>	<b>-</b>	<b>263.700.000</b>	<b>185.985.000.000</b>

**Thông tin một số khoản vay như sau:**

(1) Khoản vay dài hạn Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bắc Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐTD ngày 17 tháng 12 năm 2013 được chi tiết như sau:

Mục đích vay : Đầu tư Dự án Nhà ở Xã hội khu Chung cư CC1 – Khu 2 tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh  
 Thời hạn vay : 42 tháng  
 Lãi suất vay : 5,0%/năm  
 Hình thức đảm bảo : Quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ601217)

(2) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân – Sở giao dịch theo hợp đồng tín dụng số 100/15/HĐTD/101-2L ngày 13 tháng 02 năm 2015 được chi tiết như sau:

Mục đích vay : Mua xe ô tô tải  
 Thời hạn vay : 36 tháng  
 Lãi suất vay : 9,0% trong 12 tháng đầu, các tháng tiếp theo: lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ cộng biên độ.  
 Hình thức đảm bảo : Bằng tài sản hình thành từ vốn vay

(3) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt – Phòng giao dịch Phú Nhuận theo hợp đồng vay số 147/PN-HĐTD ngày 28 tháng 05 năm 2015 được chi tiết như sau:

Mục đích vay : Mua xe ô tô  
 Thời hạn vay : 60 tháng  
 Lãi suất vay : Lãi suất huy động kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ cộng biên độ tối thiểu 4,5%/năm (khoảng 12,5%/năm)  
 Hình thức đảm bảo : Bằng tài sản hình thành từ vốn vay

(4) Trong năm 2018, Công ty đã phát hành trái phiếu không chuyển đổi cho một số nhà đầu tư để tài trợ cho dự án: Khu nhà ở xã hội tại Khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại – Phường 4, Thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/2018/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 9 năm 2018 được chi tiết như sau:

Loại trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản bảo đảm  
 Hình thức trái phiếu : Ghi sổ có ghi danh  
 Thời điểm phát hành : Từ tháng 9/2018 đến tháng 12/2018  
 Kỳ hạn gốc : 03 năm  
 Số lượng trái phiếu phát hành : 300.000 trái phiếu  
 Mệnh giá : 1.000.000 VND/ trái phiếu  
 Giá bán trái phiếu : 1.000.000 VND/ trái phiếu  
 Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá : 300.000.000.000 VND  
 Lãi suất : Năm đầu tiên: 8,5%  
 Năm thứ hai: 9%  
 Năm thứ ba: 10%  
 Kỳ tính lãi : 1 quý một lần  
 Số tiền huy động đến ngày 31/12/2018 : 75.985.000.000 VND



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Và dự án Paradise Plaza – Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, Phường Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/2018/NQ- HĐQT ngày 14 tháng 08 năm 2018 chi tiết như sau:

Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản bảo đảm
Hình thức trái phiếu	:	Ghi sổ có ghi danh
Thời điểm phát hành	:	Từ tháng 8/2018 đến tháng 12/2018
Kỳ hạn gốc	:	03 năm
Số lượng trái phiếu phát hành	:	120.000 trái phiếu
Mệnh giá	:	1.000.000 VND/ trái phiếu
Giá bán trái phiếu	:	1.000.000 VND/ trái phiếu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	:	120.000.000.000 VND
Lãi suất	:	Năm đầu tiên: 8,5%
		Năm thứ hai: 9%
		Năm thứ ba: 10%
Kỳ tính lãi	:	1 quý một lần
Số tiền huy động đến ngày 31/12/2019	:	110.000.000.000 VND

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã bán được 185.985 Trái phiếu tương đương với 185.985.000.000 VND.

**5.21.3 Vay quá hạn chưa thanh toán**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản vay từ Ngân hàng BIDV – chi nhánh Bắc Sài Gòn có số dư gốc là 136.128.705.527 VND đã quá hạn nhưng chưa thanh toán.

**5.22 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tại ngày đầu năm	2.455.503.924	2.259.371.932
Trích từ lợi nhuận	127.500.625	196.131.992
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>2.583.004.549</b>	<b>2.455.503.924</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.23 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)**

**5.23.1 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	Cộng VND
Số dư 01/01/2018	4.766.000.000.000	(624.322.603.005)	(7.260.000)	5.271.867.840	96.376.831.722	4.243.318.836.557
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	42.500.208.462	42.500.208.462
Trích lập quỹ	-	-	-	457.641.314	(653.773.306)	(196.131.992)
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối		47.861.529.208	-	-	(47.861.529.208)	-
<b>Số dư 31/12/2018</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>(576.461.073.797)</b>	<b>(7.260.000)</b>	<b>5.729.509.154</b>	<b>90.361.737.670</b>	<b>4.285.622.913.027</b>
Số dư 01/01/2019	4.766.000.000.000	(576.461.073.797)	(7.260.000)	5.729.509.154	90.361.737.670	4.285.622.913.027
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	41.498.800.405	41.498.800.405
Trích lập quỹ	-	-	-	297.501.459	(425.002.084)	(127.500.625)
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối		44.968.367.793	-	-	(44.968.367.793)	-
<b>Số dư 31/12/2019</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>(531.492.706.004)</b>	<b>(7.260.000)</b>	<b>6.027.010.613</b>	<b>86.467.168.198</b>	<b>4.326.994.212.807</b>

**5.23.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 34 ngày 30 tháng 06 năm 2017 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 4.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 các cổ đông Công ty đã góp đủ vốn.

	31/12/2019			01/01/2019		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Trương Anh Tuấn	40.350.240	403.502.400.000	8,47%	20.350.240	203.502.400.000	4,27%
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	38.244.658	382.446.580.000	8,02%	38.244.658	382.446.580.000	8,02%
Nguyễn Thị Diệu Phương	12.469.316	124.693.160.000	2,62%	18.189.840	181.898.400.000	3,82%
Cổ đông khác	385.535.786	3.855.357.860.000	80,89%	399.815.262	3.998.152.620.000	83,89%
	<b>476.600.000</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>476.600.000</b>	<b>4.766.000.000.000</b>	<b>100%</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.23.3 Cổ phiếu**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	476.600.000	476.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	476.600.000	476.600.000
• Cổ phiếu phổ thông	476.600.000	476.600.000
• 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	476.599.274	476.599.274
• Cổ phiếu phổ thông	476.599.274	476.599.274
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

**5.23.4 Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 04 năm 2019 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	297.501.459
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	127.500.625
• Trích bù thặng dư vốn cổ phần	44.968.367.793
	<b>45.393.369.877</b>

**5.24 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

**Ngoại tệ**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	VND	VND
Dolla Mỹ (USD)	224,73	237,93

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

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán bất động sản	746.801.523.086	500.093.209.773
Doanh thu hoạt động xây dựng	12.300.198.822	19.599.721.179
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.425.767.167	13.225.855.185
	<b>788.527.489.075</b>	<b>532.918.786.137</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(132.254.785.112)	(64.427.142.764)
	<b>656.272.703.963</b>	<b>(64.427.142.764)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>656.272.703.963</b>	<b>468.491.643.373</b>



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

286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Trong đó doanh thu của các bên liên quan:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Dương		
+ Doanh thu môi giới	66.942.149	7.291.936.790
+ Doanh thu hợp tác		60.000.000.000
Công ty cổ phần Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
+ Doanh thu môi giới	-	2.946.893.333
+ Doanh thu bất động sản	193.226.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quận	12.999.763.636	16.363.636
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	-	2.929.062.101
Công ty cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Hoàng Quân Mê Kông	42.369.465.000	-
	<b>206.292.705.785</b>	<b>70.510.943.149</b>
<b>6.2 Giá vốn hàng bán</b>		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	415.065.483.255	265.730.565.678
Giá vốn của hoạt động xây dựng	7.201.781.815	16.803.119.999
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.247.229.546	3.250.652.130
	<b>427.514.494.616</b>	<b>285.784.337.807</b>
<b>6.3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	46.062.766	49.356.087
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	60.000.000.000
Lãi chuyển nhượng công ty con, liên kết	-	23.899.420.034
Lãi bán chứng khoán	-	1.273.440.686
Lãi bán hàng trả chậm	5.538.375.119	6.439.368.783
	<b>5.584.437.885</b>	<b>91.661.585.590</b>
<b>6.4 Chi phí hoạt động tài chính</b>		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	28.224.745.177	46.286.047.495
Chi phí lãi trái phiếu	16.337.658.056	5.255.470.903
Chi phí tài chính khác	4.865.239.284	2.741.776.122
	<b>49.427.642.517</b>	<b>54.283.294.520</b>

044  
CƠN  
+ NHƯ  
C M  
C VI  
TP.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6.5 Chi phí bán hàng**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	12.026.083.500	4.002.283.274
Chi phí công cụ, đồ dùng	23.598.502	56.592.326
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.008.336	21.006.252
Chi phí môi giới	2.434.384.400	-
Chi phí hỗ trợ khách hàng mua dự án	1.194.300.758	12.519.154.433
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.852.914.132	9.902.760.249
Chi phí bán hàng khác	345.805.893	1.984.831.341
	<b>21.905.095.521</b>	<b>28.486.627.875</b>

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	40.014.896.652	54.739.826.606
Chi phí đồ dùng	326.786.154	406.550.339
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.973.530.484	2.711.841.414
Thuế, phí và lệ phí	24.880.000	541.278.289
Dự phòng / (hoàn nhập) phải thu khó đòi	(431.947.251)	8.831.583.589
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.347.091.242	33.190.109.901
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	18.634.322.187	17.460.151.651
	<b>87.889.559.468</b>	<b>117.881.341.789</b>

**6.7 Thu nhập khác**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	5.274.356.831	297.877.381
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	400.000.000
Phí môi giới	-	987.500.000
Cho thuê công trình	654.545.454	654.545.454
Xử lý mất cọc	425.000.000	1.136.000.000
Các khoản thu nhập khác	1.419.082.652	2.035.957.704
	<b>7.772.984.937</b>	<b>5.511.880.539</b>

**6.8 Chi phí khác**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	3.609.992.192	1.215.952.860
Tiền chậm nộp thuế, nộp vi phạm hành chính	7.990.527.272	4.646.403.639
Chi phí khác	11.405.392.494	18.244.517.266
	<b>23.005.911.958</b>	<b>24.106.873.765</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

		Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	41.498.800.405	42.500.208.462
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		(425.002.084)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	VND	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	41.073.798.321	42.500.208.462
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm	CP	476.599.274	476.599.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	<b>86</b>	<b>89</b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	476.599.274	476.599.274
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>476.599.274</b>	<b>476.599.274</b>

**6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên vật liệu	350.384.656	463.142.665
Chi phí nhân công	52.040.980.152	57.579.120.136
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.001.538.820	2.732.847.666
Chi phí dịch vụ mua ngoài	237.240.193.325	330.040.197.701
Chi phí khác	22.201.745.987	19.444.982.992
	<b>314.834.842.940</b>	<b>410.260.291.160</b>

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

**7.1 Tiền chi cho vay**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	121.153.388.094	196.905.972.262
	<b>121.153.388.094</b>	<b>196.905.972.262</b>

**7.2 Tiền thu từ đi vay**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	187.513.896.714
	-	<b>187.513.896.714</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	20.915.648.858	506.437.839.427
	<u>20.915.648.858</u>	<u>506.437.839.427</u>

## 8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

### i. Rủi ro thị trường

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

### ii. Rủi ro tín dụng

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

#### *Phải thu khách hàng*

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

#### *Tiền gửi ngân hàng*

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**iii. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>			
Các khoản vay	148.860.136.669	185.985.000.000	334.845.136.669
Phải trả người bán	81.295.521.943	-	81.295.521.943
Chi phí phải trả	258.470.829.187	-	258.470.829.187
Các khoản phải trả, phải nộp khác	650.194.223.183	38.688.365.317	688.882.588.500
	<b>1.138.820.710.982</b>	<b>224.673.365.317</b>	<b>1.363.494.076.299</b>
<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2019</b>			
Các khoản vay	169.512.085.527	186.248.700.000	355.760.785.527
Phải trả người bán	71.382.560.524	-	71.382.560.524
Chi phí phải trả	212.363.099.882	-	212.363.099.882
Các khoản phải trả, phải nộp khác	542.305.610.969	59.399.752.095	601.705.363.064
	<b>995.563.356.902</b>	<b>245.648.452.095</b>	<b>1.241.211.808.997</b>

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

**Tài sản đảm bảo**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019:

- Công ty đang thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay – xem mục 5.10; và
- Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác.

**iv. Giá trị hợp lý**

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	1.951.786.783.847	2.026.702.353.124	1.951.786.783.847	2.026.702.353.124
Phải thu khác	1.967.073.059.677	1.768.263.923.930	1.967.073.059.677	1.768.263.923.930
Cho vay ngắn hạn	208.876.792.201	232.858.992.415	208.876.792.201	232.858.992.415
Đầu tư dài hạn	63.540.347.980	66.545.315.578	63.540.347.980	66.545.315.578
Tiền và các khoảng tương đương tiền	34.106.891.580	36.604.556.147	34.106.891.580	36.604.556.147
	<b>4.225.383.875.285</b>	<b>4.130.975.141.194</b>	<b>4.225.383.875.285</b>	<b>4.130.975.141.194</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	334.845.136.669	355.760.785.527	334.845.136.669	355.760.785.527
Phải trả người bán	81.295.521.943	71.382.560.524	81.295.521.943	71.382.560.524
Chi phí phải trả	258.470.829.187	212.363.099.882	258.470.829.187	212.363.099.882
Các khoản phải trả khác	691.769.236.210	601.705.363.064	691.769.236.210	601.705.363.064
	<b>1.366.380.724.009</b>	<b>1.241.211.808.997</b>	<b>1.366.380.724.009</b>	<b>1.241.211.808.997</b>

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

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 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 và các thành viên Ban điều hành (Ban Giám đốc và kế toán trưởng). 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 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Ông Trương Anh Tuấn</b>		
Mượn tiền	388.303.833.290	162.194.757.285
Trả lại tiền mượn	334.614.233.290	480.674.434.836
Mua quyền sử dụng đất ở Đắk Lắk	136.294.386.734	-
<b>Bà Nguyễn Thị Diệu Phương</b>		
Mượn tiền	-	29.777.000.000
Trả lại tiền mượn	-	32.225.613.942
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Thẩm định giá Hoàng Quân	1.600.000.000	-
Thuế văn phòng	5.200.000.000	-
<b>Ông Vũ Trọng Đắc</b>		
Chi phí lãi vay	1.506.401.233	-

004  
CỘP  
YNH  
11/01/2020  
C.VI  
TP.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.16, 5.17, 5.20 và 5.21.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác	6.174.605.400	3.786.461.091

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân</b>		
<b>Cần Thơ</b>		
Doanh thu môi giới	-	2.946.893.333
Cho mượn tiền	22.607.837.741	5.000.000.000
Mượn tiền	62.368.992.192	-
Trả tiền mượn	39.592.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	128.000.000.000
Thu lại tiền mượn	15.808.028.686	52.982.989.000
Cổ tức nhận được	-	1.099.131.900
<b>Công ty CP Cảng Bình Minh</b>		
Cho mượn tiền	18.811.967.771	10.649.303.200
Chi phí thi công	-	21.647.202.320
Tạm ứng chi phí công trình	-	-
Mượn tiền	-	54.621.408.633
Thu lại tiền cho mượn	-	64.578.591.367
Phí khác	-	2.244.660
<b>Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc HQ</b>		
Cho mượn tiền	-	1.398.944.500
Thu hộ	-	868.072.655
<b>Công ty CP Đầu tư Nam Quân</b>		
Cho mượn tiền	22.607.837.741	35.567.351.775
Doanh thu môi giới	-	16.363.636
Thu lại tiền cho mượn	15.808.028.686	21.977.124.625
Trả tiền mượn	680.000.000	-
Mượn tiền	830.000.000	53.587.595.766
Thuê xe	-	448.681.817
<b>Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản</b>		
<b>Đồng Dương</b>		
Cho mượn tiền	5.201.500.000	32.928.449.133
Trả tiền mượn	201.500.000	219.378.764.616
Mượn tiền	37.674.000.000	228.758.716.222



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

286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương</b>		
Doanh thu môi giới	-	7.291.936.790
Doanh thu hợp tác	-	60.000.000.000
Phí khác	-	3.934.402
Thu lại tiền mượn	43.754.144.774	-
<b>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh</b>		
Chi phí thi công	119.173.636	90.363.389.312
Cho mượn tiền	13.847.911.601	53.544.519.002
Mượn tiền	43.377.023.000	93.065.000.000
Trả tiền mượn	-	5.000.000.000
Thu lại tiền cho mượn	10.776.222.412	80.504.593.742
Chuyển nhượng vốn góp Công ty con	-	-
Phí khác	-	2.580.871
<b>Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận</b>		
Chi phí thi công	115.033.854.910	44.675.023.791
Cho mượn tiền	3.345.280.826	300.000.000
Doanh thu môi giới	-	255.749.390
Thu lại tiền cho mượn	4.210.000.000	968.774.109
Mượn tiền	1.332.100.826	-
<b>Công ty Luật TNHH Hoàng Quân</b>		
Chi phí dịch vụ pháp lý	400.000.000	-
Cho mượn tiền	-	371.250.000
Thu lại tiền cho mượn	17.460.000	-
<b>Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân</b>		
Cho mượn tiền	17.580.201.485	7.765.566.627
Thu lại tiền mượn	3.814.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân</b>		
Cho mượn tiền	465.939.385	648.030.500
Thu lại tiền mượn	15.000.000.000	200.000.000
<b>Công ty CP Việt Kiến Trúc</b>		
Chi phí tư vấn thiết kế	115.632.070	5.706.272.726
Cho Mượn tiền	4.496.361.702	20.554.735.283
Lãi vay	-	3.258.930.872
Thu lại tiền cho mượn	-	15.000.000.000
Phí thuê xe ô tô	-	136.363.636
Trả nợ vay	-	40.745.000.000
<b>Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh</b>		
Cho Mượn tiền	-	2.128.810.000
Chi phí thi công	4.695.945.457	12.551.296.942
Trả tiền mượn	1.516.556.499	2.013.711.805
Mượn tiền	5.918.369.550	2.344.711.805
Doanh thu môi giới	-	2.929.062.101
Thu lại tiền cho mượn	71.000.000	-



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
Trả tiền mượn	190.495.560.091	3.235.710.580
Mượn tiền	158.448.886.937	120.024.579.574
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Mượn tiền	21.410.600.000	-
Thu lại tiền mượn	30.689.400.000	-

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, 5.16, 5.17, 5.20 và 5.21.


### 9.2 Thông tin về bộ phận


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


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 Công ty không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán. Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và khu vực phía nam 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.

  
LÊ THỊ THU DÂN  
Người lập

  
NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG  
Kế toán trưởng

  
TRƯƠNG ANH TUẤN  
Chủ tịch/ Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2020

