



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014

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



an independent member of
**BAKER TILLY
INTERNATIONAL**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	15 - 41
8. Phụ lục	42

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân (được chuyển đổi từ Công ty TNHH tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103006259, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 26 tháng 01 năm 2015 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 1.700.000.000.000 VND

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh từ ngày 12 tháng 10 năm 2010 với mã cổ phiếu là HQC.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84-8) 39 913 080
Fax : (84-8) 39 913 064
E-mail : headoffice@hoangquan.com.vn
Mã số thuế : 0 3 0 2 0 8 7 9 3 8

Các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty cổ phần 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 cổ phần 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 cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty cổ phần 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 cổ phần 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 cổ phần 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 Học Môn, Công ty cổ phần 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.HCM
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần 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 cổ phần 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 cổ phần 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 cổ phần 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 cổ phần 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



Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo qui 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;
- Sân lắp 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. Bán buôn rau, quả (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế, tạo mẫu trên máy vi tính;
- Mua bán hóa chất (trừ hóa 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 hóa;
- Đo đạc địa chính. Lập dự án 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;
- 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 thóc, ngô và các hạt ngũ cốc; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở);

Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 28 tháng 6 năm 2014, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 900 tỷ VND lên 1.700 tỷ VND.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 42).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 26 tháng 01 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103006259 đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 26 tháng 01 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu tăng vốn trong năm 2014.

Tháng 01 năm 2015, Công ty đã chào bán cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu phương thức thực hiện quyền mua (tỷ lệ thực hiện quyền là 3:1) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 28 tháng 6 năm 2014, và toàn bộ cổ phiếu bán không hết do cổ đông không thực hiện quyền mua đã được chào bán cho các nhà đầu tư theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2014/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2014. Số lượng cổ phiếu chào bán là 30.000.000 cổ phiếu phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	23 tháng 3 năm 2007	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Trương Thái Sơn	Thành viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Lê Đình Viên	Thành viên	13 tháng 7 năm 2007	-
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	20 tháng 10 năm 2010	-
Ông Lê Thành Nam	Thành viên	29 tháng 4 năm 2011	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban	01 tháng 11 năm 2011	-
Ông Lê Quốc Dũng	Thành viên	25 tháng 4 năm 2013	-
Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	-

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	24 tháng 3 năm 2007	-
Ông Lê Trọng Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 8 năm 2007	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Tổng Giám đốc	24 tháng 3 năm 2007	-
Ông Trương Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 9 năm 2011	-
Ông Vũ Trọng Đắc	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 9 năm 2011	-
Ông Trương Thái Sơn	Phó Tổng Giám đốc	09 tháng 10 năm 2014	-

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 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 phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này 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 giả định 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 để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn 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.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



TS. Trương Anh Tuấn
Chủ tịch

Ngày 17 tháng 3 năm 2015





**BAKER TILLY
A&C**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.



Headquarters : 2 Trương Sơn St., W. 2, Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Võ St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang: 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 162C/4 Trần Ngọc Que St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0205/2015/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân, được lập ngày 11 tháng 02 năm 2015, từ trang 08 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo Công ty, do doanh thu nhận trước là 120.954.985.635 VNĐ (đang được trình bày trên chi tiêu “Người mua trả tiền trước”), giá vốn tương ứng phần doanh thu nhận trước này ước tính là 61.321.027.240 VND và lợi nhuận gộp tương ứng ước tính là 59.633.958.395 VND nên Công ty chưa ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp vào kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước (năm 2009 và năm 2010) mà để phân bổ cho các dự án khi phát sinh doanh thu trong tương lai (xem thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Nếu ghi nhận các chi phí nói trên thì các chỉ tiêu “Hàng tồn kho” và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán sẽ giảm đi là 22.909.276.188 VND.



Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 2014, 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Bùi Văn Khá - Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0085-2013-008-1

Phan Vũ Công Bá - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0197-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2015

302
CÔ
CÔ
JAN-
CH
HOÀ
UAI

302
CÔ
CÔ
JAN-
CH
HOÀ
UAI

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.731.120.230.173	2.116.099.124.285
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	26.200.351.704	20.615.066.042
1. Tiền	111		26.200.351.704	20.615.066.042
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		155.515.047.168	300.204.930.746
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	155.515.047.168	300.204.930.746
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.668.057.032.336	1.143.777.662.545
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	645.826.202.603	460.767.435.789
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	731.111.943.375	527.328.597.888
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	325.521.486.189	179.553.430.331
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.6	(34.402.599.831)	(23.871.801.463)
IV. Hàng tồn kho	140		788.927.115.003	611.294.189.887
1. Hàng tồn kho	141	V.7	788.927.115.003	611.294.189.887
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		92.420.683.962	40.207.275.065
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		543.152.974	552.887.113
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		31.326.609.811	2.656.214.964
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		875.610.401	525.610.401
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	59.675.310.776	36.472.562.587

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.324.924.120.066	1.023.980.226.345
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.280.905.923	6.905.438.997
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	6.120.645.856	6.711.078.345
<i>Nguyên giá</i>	222		17.355.440.368	17.031.440.368
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.234.794.512)	(10.320.362.023)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	34.100.585
<i>Nguyên giá</i>	228		170.503.000	170.503.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(170.503.000)	(136.402.415)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	160.260.067	160.260.067
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.315.400.941.371	1.013.183.454.514
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	640.931.937.929	538.797.732.279
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	675.594.781.161	475.594.781.161
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.14	(1.125.777.719)	(1.209.058.926)
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.242.272.772	3.891.332.834
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	39.239.993	610.300.055
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.16	2.973.032.779	2.973.032.779
3. Tài sản dài hạn khác	268		230.000.000	308.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.056.044.350.239	3.140.079.350.630

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.270.024.531.669	2.184.177.735.155
I. Nợ ngắn hạn	310		1.384.004.583.847	1.539.155.470.045
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	206.328.692.100	150.263.724.312
2. Phải trả người bán	312	V.18	9.163.471.674	144.599.302.350
3. Người mua trả tiền trước	313	V.19	593.511.396.694	453.274.601.814
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	9.203.261.199	10.458.789.815
5. Phải trả người lao động	315	V.21	7.207.601.197	4.087.900.658
6. Chi phí phải trả	316	V.22	342.077.338.717	485.419.001.264
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	215.462.201.773	290.001.529.339
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.050.620.493	1.050.620.493
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		886.019.947.822	645.022.265.110
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.24	312.014.679.538	477.600.683.937
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.25	574.005.268.284	167.421.581.173
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.786.019.818.570	955.901.615.475
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.786.019.818.570	955.901.615.475
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.26	1.700.000.000.000	900.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.26	700.413.662	700.413.662
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.26	1.751.034.154	1.751.034.154
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.26	83.568.370.754	53.450.167.659
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.056.044.350.239	3.140.079.350.630

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài		-		-	
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-		-	
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-		-	
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-		-	
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		290,55		303,75	
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-		-	


Nguyễn Hồng Phương
Người lập biểu


Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 02 năm 2015


TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	328.851.888.961	438.749.034.569
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		454.545.455	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	328.397.343.506	438.749.034.569
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	256.001.306.660	330.846.557.769
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		72.396.036.846	107.902.476.800
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	102.091.138.190	51.572.208.778
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	56.071.527.241	83.491.083.954
Trong đó: chi phí lãi vay	23		55.854.808.448	81.740.251.194
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	35.034.999.658	16.680.778.985
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	43.505.880.513	37.067.291.866
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39.874.767.624	22.235.530.773
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.575.993.358	9.872.364.763
12. Chi phí khác	32	VI.8	3.464.168.515	2.028.706.240
13. Lợi nhuận khác	40		(1.888.175.157)	7.843.658.523
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.986.592.467	30.079.189.296
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	7.868.389.372	3.761.607.569
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	3.304.538.637
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>30.118.203.095</u>	<u>23.013.043.090</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>278</u>	<u>289</u>

Nguyễn Hồng Phượng
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng

TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 02 năm 2015

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		37.986.592.467	30.079.189.296
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.9; V.10	948.533.074	1.092.582.719
- Các khoản dự phòng	03	V.6; V.14	10.447.517.161	8.394.036.936
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(102.065.123.786)	(51.552.524.647)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	55.854.808.448	81.740.251.194
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.172.327.364	69.753.535.498
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(440.312.398.009)	(231.992.836.994)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(177.632.925.116)	(146.499.764.141)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(54.772.102.476)	279.290.903.428
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		580.794.201	535.716.273
- Tiền lãi vay đã trả	13		(82.364.480.571)	(46.808.545.652)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.20	(3.388.473.158)	(5.470.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		112.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	(105.640.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(754.605.257.765)	(81.296.631.588)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9	(324.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.116.422)	(113.252.778)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.12; V.13, V.II	(202.134.205.650)	(200.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.210.600	2.140.702.478
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(202.458.111.472)	1.827.449.700

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

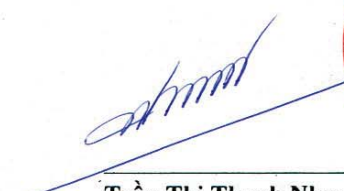
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.26; VII	500.000.000.000	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.25	504.243.797.711	89.703.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.17	(41.595.142.812)	(5.566.275.688)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		962.648.654.899	84.136.724.312
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		5.585.285.662	4.667.542.424
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	20.615.066.042	15.947.523.618
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	26.200.351.704	20.615.066.042

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 02 năm 2015


Nguyễn Hồng Phương
 Người lập biểu


Trần Thị Thanh Như
 Kế toán trưởng


TS. Trương Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ, thương mại và kinh doanh bất động sản.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo qui 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; Săn lấp mặt bằng; Do đặc địa chính. Lập dự án 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; Đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).
4. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 Công ty có 281 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 197 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 28 tháng 6 năm 2014, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 1.700 tỷ VND.

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

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. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 Bộ Tài chính đã ban hành các thông tư sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.
- Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất thay thế cho các hướng dẫn liên quan đến lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính.

Các quy định của các thông tư này được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2015 trở đi.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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).

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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 quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá gốc 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 ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

5. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính 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 khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

6. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên đi thuê

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.

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì 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.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng nhà văn phòng chưa hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao.

9. Chi phí đi 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 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.

10. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

11. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

13. Trợ cấp thôi việc

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên. Mức chi trả trợ cấp thôi việc bằng $\frac{1}{2}$ tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 01 năm làm việc đối với thời gian người lao động không tham gia đóng bảo hiểm thất nghiệp.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

08.
NG
PH
TH
VU
NG
V-T.

3004
CƠ
CH
TO
A
VH-T

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Nguồn vốn kinh doanh

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty chỉ bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu và được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

15. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

16. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông như sau:

	Mục đích
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập 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 Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc 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 trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2013 : 21.085 VND/USD.
31/12/2014 : 21.380 VND/USD.

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán thành phẩm

Doanh thu bán thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

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.
- 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.

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

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

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

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

20. Tài sản tài chính

Phân loại 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 các nhóm: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

21. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

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, các khoản phải trả khác.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác 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.

22. 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.

23. Báo cáo theo bộ phận

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

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

24. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	23.175.854.523	20.432.945.303
Tiền gửi ngân hàng	3.024.497.181	182.120.739
Cộng	26.200.351.704	20.615.066.042

2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay (*)	155.379.047.168	300.079.047.168
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	136.000.000	125.883.578
Cộng	155.515.047.168	300.204.930.746

(*) Khoản cho các cá nhân và tổ chức vay với lãi suất 13%/năm.

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về kinh doanh bất động sản	645.452.273.401	460.393.506.587
Phải thu khách hàng khác	373.929.202	373.929.202
Cộng	645.826.202.603	460.767.435.789

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên có liên quan	49.062.698.814	140.083.927.641
Các nhà cung cấp khác	682.049.244.561	387.244.670.247
Cộng	731.111.943.375	527.328.597.888

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản cho các cá nhân và tổ chức mượn	114.350.141.265	119.897.137.593
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – phải thu tiền chuyển nhượng đầu tư dự án, tiền cho mượn	92.223.504.394	14.612.896.505
Lãi cho vay phải thu	110.943.619.522	39.110.307.262
Cổ tức phải thu	7.628.000.000	
Thuế GTGT và thu nhập doanh nghiệp của khoản tiền ứng kinh doanh bất động sản chưa xuất hóa đơn	-	5.556.867.963
Các khoản phải thu khác	376.221.008	376.221.008
Cộng	325.521.486.189	179.553.430.331

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	12.310.928.354	10.110.928.354
Tạm ứng	7.006.315.811	8.263.997.512
Các khoản phải thu khác	15.085.355.666	5.496.875.597
Cộng	34.402.599.831	23.871.801.463

Tình hình biến động dự phòng phải thu ngắn hạn như sau:

Số đầu năm	23.871.801.463
Trích lập dự phòng bổ sung	10.530.798.368
Số cuối năm	34.402.599.831

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	652.208.020.027	508.129.292.742
- Chi phí xây dựng công trình	593.533.009.439	449.454.282.154
- Chi phí đầu tư dự án (*)	58.675.010.588	58.675.010.588
Hàng hóa	113.014.066	113.014.066
Hàng hóa bất động sản	136.606.080.910	103.051.883.079
Cộng	788.927.115.003	611.294.189.887

(*) Trong đó: Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giữ lại để phân bổ cho các dự án khi phát sinh doanh thu trong tương lai, cụ thể như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bán hàng	2.578.711.681	2.578.711.681
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.330.564.507	20.330.564.507
Cộng	22.909.276.188	22.909.276.188

Một số hàng hóa bất động sản và chi phí dự án đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

8. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	59.128.670.776	35.891.922.587
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	141.640.000	175.640.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	405.000.000	405.000.000
Cộng	59.675.310.776	36.472.562.587

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	3.370.551.063	12.978.300.635	682.588.670	17.031.440.368
Mua sắm mới			324.000.000	324.000.000
Số cuối năm	3.370.551.063	12.978.300.635	1.006.588.670	17.355.440.368

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	6.409.887.817	618.532.307	7.028.420.124
---------------------------------------	---	---------------	-------------	---------------

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	42.131.886	9.629.914.653	648.315.484	10.320.362.023
Khấu hao trong năm	168.527.544	704.307.827	41.597.118	914.432.489
Số cuối năm	210.659.430	10.334.222.480	689.912.602	11.234.794.512

Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.328.419.177	3.348.385.982	34.273.186	6.711.078.345
Số cuối năm	3.159.891.633	2.644.078.155	316.676.068	6.120.645.856

Trong đó:

Tạm thời chưa sử

dụng

Đang chờ thanh lý

-	-	-	-
-	-	-	-

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	170.503.000	136.402.415	34.100.585
Tăng trong năm	-	34.100.585	
Số cuối năm	170.503.000	170.503.000	-

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng công trình tại sân Hóc Môn đang tạm ngưng thi công.

12. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc ⁽¹⁾	40.000	5.813.333.333	40.000	5.813.333.333
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận ⁽²⁾	2.560.000	78.080.000.000	2.560.000	78.080.000.000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân ⁽³⁾	-	1.600.000.000	-	1.600.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽⁴⁾	10.240.000	166.560.927.946	10.240.000	166.560.927.946
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ ⁽⁵⁾	3.790.110	37.901.104.000	3.790.110	37.901.104.000
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang ⁽⁶⁾	-	2.434.205.650	-	-
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân ⁽⁷⁾	7.040.000	70.400.000.000	7.040.000	70.400.000.000
Công ty cổ phần cảng Bình Minh ⁽⁸⁾	17.000.000	273.255.000.000	17.000.000	173.255.000.000
Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Rồng Đông Nam Á ⁽⁹⁾	-	-	30.000	300.000.000
Công ty cổ phần MeGaSky ⁽¹⁰⁾	30.937	309.367.000	30.937	309.367.000
Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn ⁽¹¹⁾	210.000	4.578.000.000	210.000	4.578.000.000
Cộng		640.931.937.929		538.797.732.279

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (1) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc 5.813.333.333 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (2) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận 78.080.000.000 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (3) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân 1.600.000.000 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (4) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông 166.560.927.946 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (5) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ 37.901.104.000 VND, tương đương 31,58% vốn điều lệ.
- (6) Trong năm, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang với giá trị là 2.434.205.650 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (7) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân 70.400.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (8) Trong năm, Công ty đầu tư vào thêm 100.000.000.000 VND bằng việc chuyển từ khoản cho vay, đến thời điểm cuối năm tài chính Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần cảng Bình Minh 273.255.000.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ.
- (9) Trong năm, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Rồng Đông Nam Á.
- (10) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần MeGaSky 309.367.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (11) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn 4.578.000.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ.

13. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu		14.474.521.161		14.474.521.161
- Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	12.218	1.241.590.161	12.218	1.241.590.161
- Công ty du lịch Ninh Thuận	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
- Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam	36.000	1.080.000.000	36.000	1.080.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	210.888	2.108.880.000	210.888	2.108.880.000
- Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang	882.590	5.988.000.000	882.590	5.988.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà	31.235	256.051.000	31.235	256.051.000
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc	280.000	2.800.000.000	280.000	2.800.000.000
Hợp tác đầu tư		376.019.300.000		176.019.300.000
- Công ty cổ phần cảng Bình Minh		150 000 000 000		150 000 000 000
- Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		26 019 300 000		26 019 300 000
- Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương		200.000.000.000		-
Phải thu tiền chuyển nhượng phần vốn góp		285.100.960.000		285.100.960.000
Cộng		675.594.781.161		475.594.781.161

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết, liên doanh	665.950.005	748.296.539
- Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	598.113.128	606.390.584
- Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	67.836.877	141.905.955
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác	459.827.714	460.762.387
Cộng	1.125.777.719	1.209.058.926

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

Số đầu năm	1.209.058.926
Trích lập dự phòng bổ sung	216.718.793
Thanh lý đầu tư	(300.000.000)
Số cuối năm	1.125.777.719

15. Chi phí trả trước dài hạn

Số đầu năm	610.300.055
Phân bổ vào chi phí trong năm	(571.060.062)
Số cuối năm	39.239.993

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

17. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	35.000.000.000	110.933.724.312
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ⁽ⁱ⁾	35.000.000.000	54.434.307.518
- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi ⁽ⁱⁱ⁾	-	56.499.416.794
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.25)	171.328.692.100	39.330.000.000
Cộng	206.328.692.100	150.263.724.312

(i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn thanh toán tiền mua nhiên liệu, vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, để thi công hạng mục: căn nhà thô liên kế hoàn thiện thuộc công trình khu nhà ở chuyên gia, công nhân, thương mại dịch vụ Bình Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền đòi nợ giá trị khối lượng xây lắp hoàn thành công trình khu nhà ở chuyên gia, công nhân, thương mại, dịch vụ Bình Minh.

(ii) Khoản vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các quyền sử dụng đất của Công ty. Khoản vay này đã được gia hạn nợ chuyển sang vay dài hạn.

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

	Số đầu năm	Số kết chuyển	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	110.933.724.312	(51.294.000.000)	(24.639.724.312)	35.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	39.330.000.000	148.954.110.600	(16.955.418.500)	171.328.692.100
Cộng	150.263.724.312	97.660.110.600	(41.595.142.812)	206.328.692.100

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. Phải trả người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên có liên quan	55.215.230	134.508.782.639
Các nhà cung cấp khác	9.108.256.444	10.090.519.711
Cộng	9.163.471.674	144.599.302.350

19. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản ứng trước của hoạt động xây dựng	272.326.335.918	272.326.335.918
Khoản ứng trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	40.724.925.526	172.338.200.630
Khoản ứng cho đơn vị thi công các dự án	280.134.553.096	8.284.483.112
Các khách hàng khác	325.582.154	325.582.154
Cộng	593.511.396.694	453.274.601.814

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa (**)	6.049.240.857	(536.762.493)	(5.512.478.364)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.387.730.564	7.868.389.372	(3.388.473.158)	7.867.646.778
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (*)	(525.610.401)	-	(350.000.000)	(875.610.401)
Thuế thu nhập cá nhân	1.021.818.394	1.104.909.092	(1.100.566.959)	1.026.160.527
Các loại thuế khác	-	493.493.770	(184.039.875)	309.453.895
Cộng	9.933.179.414	8.930.029.741	(10.535.558.356)	8.327.650.799

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản phải nộp trong năm là số thuế điều chỉnh giảm do các dự án đã bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm. Khoản thuế nộp thừa được trình bày tại chi tiêu Thuế và các khoản phải thu Nhà nước.

(**) Thuế GTGT hàng bán nội địa phải nộp trong năm là số thuế điều chỉnh giảm do các dự án đã bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm trước.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 22%.

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

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37.986.592.467	30.079.189.296
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.027.203.830	325.476.023
- Các khoản điều chỉnh giảm	(9.526.292.250)	(15.358.235.045)
Thu nhập tính thuế	31.487.504.047	15.046.430.274
Thu nhập chịu thuế suất 10%	(13.485.209.813)	
Thu nhập chịu thuế suất 22%	44.972.713.860	
Thu nhập chịu thuế suất 25%	-	15.046.430.274
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.927.250.890	3.761.607.569
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	941.138.482	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	7.868.389.372	3.761.607.569

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 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 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 qui định.

21. Phải trả người lao động

Lương phải trả cho nhân viên.

22. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	320.817.115.560	438.306.445.894
Chi phí lãi vay	17.638.053.218	44.147.725.341
Chi phí thuê nhà	3.622.169.939	2.964.830.029
Cộng	342.077.338.717	485.419.001.264

23. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	1.498.271.231	3.069.441.483
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang (*)	85.856.401.657	152.621.581.657
Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận – tiền mua lại phần góp vốn	24.749.504.338	36.759.300.000
Mượn tiền của các tổ chức	94.916.209.910	90.750.695.221
Mượn tiền của các cá nhân	5.695.175.815	3.629.458.606
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.746.638.822	3.171.052.372
Cộng	215.462.201.773	290.001.529.339

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (*) Khoản thoái vốn cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Kiên Giang theo Biên bản làm việc giữa hai Công ty ngày 01 tháng 12 năm 2011.

24. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận góp vốn liên doanh dự án với Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đô Thành	-	200.000.000.000
Tiền mượn của các thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông – Tiền mua lại cổ phiếu	312.014.679.538	220.871.933.937
	-	56.728.750.000
Cộng	312.014.679.538	477.600.683.937

25. Vay và nợ dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	25.278.581.173	77.718.581.173
Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ⁽ⁱⁱ⁾	369.126.444.011	89.703.000.000
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi ⁽ⁱⁱⁱ⁾	41.094.000.000	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín ^(iv)	138.506.243.100	-
Cộng	574.005.268.284	167.421.581.173

- (i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để tái cơ cấu tình trạng thâm hụt vốn lưu động để Công ty tiếp tục đầu tư vào các dự án bất động sản với lãi suất là 15%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản cá nhân của Hội đồng quản trị, tài sản của Công ty và các Công ty liên quan gồm các quyền sử dụng đất, tài sản trên đất hình thành trong tương lai.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn để đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở xã hội HQC Plaza với lãi suất trên cơ sở 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm, thời hạn vay 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 18 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất của dự án.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi đã được gia hạn nợ chuyển sang từ vay ngắn hạn.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín để thanh toán chi phí đã đầu tư các dự án với lãi suất bằng lãi suất huy động 12 tháng + 4,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp hàng hóa bất động sản của Công ty và được Công ty cổ phần cảng Bình Minh và Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông bảo lãnh bằng bất động sản.

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:

Từ 01 năm trở xuống	171.328.692.100
Trên 01 năm đến 05 năm	574.005.268.284
Tổng nợ	745.333.960.384

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn:**

Số đầu năm	167.421.581.173
Số tiền vay phát sinh trong năm	504.243.797.711
Chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	(97.660.110.600)
Số cuối năm	574.005.268.284

26. Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm trang 42.

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 28 tháng 6 năm 2014, Công ty đã tăng vốn trong năm như sau:

Công ty đã bán 30.000.000 cổ phiếu phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phiếu cho các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh dưới hình thức cần trừ công nợ.

Công ty đã bán 50.000.000 cổ phiếu phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phiếu cho các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh bằng tiền.

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	170.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	170.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	170.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	170.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	170.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	328.851.888.961	438.749.034.569
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	315.116.998.563	373.485.204.157
- Doanh thu hoạt động xây dựng	13.352.076.993	63.275.122.728
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	382.813.405	710.418.680
- Doanh thu hoạt động khác	-	1.278.289.004
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(454.545.455)	-
- Giảm giá hàng bán	(454.545.455)	-
Doanh thu thuần	328.397.343.506	438.749.034.569
Trong đó:		
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	314.662.453.108	373.485.204.157
- Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	13.352.076.993	63.275.122.728
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	382.813.405	710.418.680
- Doanh thu thuần hoạt động khác	-	1.278.289.004

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	245.450.414.577	290.380.237.241
Giá vốn của hoạt động xây dựng	10.550.892.083	40.466.320.528
Cộng	256.001.306.660	330.846.557.769

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	10.210.600	25.883.578
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	26.014.404	19.684.131
Lãi tiền cho vay	66.828.620.936	49.386.560.569
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.526.292.250	2.140.080.500
Thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp hợp tác kinh doanh	25.700.000.000	-
Cộng	102.091.138.190	51.572.208.778

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	55.854.808.448	81.740.251.194
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	216.718.793	218.585.753
Chi phí tài chính khác	-	1.532.247.007
Cộng	56.071.527.241	83.491.083.954

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	19.222.877.139	7.031.277.070
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.012.286.603	290.417.163
Chi phí khấu hao tài sản cố định	284.559.927	332.473.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.098.690.801	5.469.182.568
Chi phí khác	7.416.585.188	3.557.429.059
Cộng	35.034.999.658	16.680.778.985

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	20.424.498.454	14.312.327.629
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.141.465.236	913.407.122
Chi phí khấu hao tài sản cố định	663.973.147	760.109.593
Thuế phí và lệ phí	317.407.207	589.891.972
Chi phí dự phòng	10.530.798.368	8.175.451.183
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.270.732.678	7.852.713.944
Chi phí khác	4.157.005.423	4.463.390.423
Cộng	43.505.880.513	37.067.291.866

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng	370.523.407	9.034.440.000
Thu nhập khác	1.205.469.951	837.924.763
Cộng	1.575.993.358	9.872.364.763

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản nộp vi phạm hành chính	479.806.270	-
Các khoản chi phí bồi thường	2.984.362.245	1.991.138.440
Các khoản chi phí khác	-	37.567.800
Cộng	3.464.168.515	2.028.706.240

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	30.118.203.095	23.013.043.090
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30.118.203.095	23.013.043.090
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	108.333.333	79.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	278	289

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	90.000.000	60.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	12.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành mới ngày 29 tháng 7 năm 2013	-	7.500.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành mới ngày 25 tháng 8 năm 2014	10.000.000	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành mới ngày 02 tháng 10 năm 2014	8.333.333	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	108.333.333	79.500.000

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.153.751.839	1.971.148.135
Chi phí nhân công	55.816.020.414	21.343.604.699
Chi phí khấu hao tài sản cố định	948.533.074	1.092.582.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài	405.444.555.145	35.277.777.927
Chi phí khác	137.600.134.535	8.610.711.453
Cộng	601.962.995.007	68.295.824.933

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tăng vốn từ lợi nhuận và cấn trừ nợ	300.000.000.000	300.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần thông qua khoản cho vay dài hạn	-	41.640.960.000
Chi đầu tư thông qua công nợ	-	176.019.300.000
Chuyển vốn góp của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân thành chi phí dự án, đất dự án	-	154.107.600.000
Thu hồi cho vay chuyển sang nợ	44.700.000.000	-
Thu hồi cho vay chuyển sang đầu tư	100.000.000.000	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 26 tháng 01 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103006259 đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 26 tháng 01 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu tăng vốn trong năm 2014.

Tháng 01 năm 2015, Công ty đã chào bán cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu phương thức thực hiện quyền mua (tỷ lệ thực hiện quyền là 3:1) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 28 tháng 6 năm 2014, và toàn bộ cổ phiếu bán không hết do cổ đông không thực hiện quyền mua đã được chào bán cho các nhà đầu tư theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2014/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2014. Số lượng cổ phiếu chào bán là 30.000.000 cổ phiếu phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị		
Cho mượn tiền	320.541.417.691	164.243.917.787
Tiền lãi phải thu	1.537.909.038	2.136.858.750
Cho Công ty thuê văn phòng	-	707.158.980
Ban điều hành		
Tiền lãi phải trả	152.083.335	152.083.333
Cho vay	12.436.261.432	-
Tiền mua cổ phần phải trả	230.000.000	-

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hội đồng quản trị	45.282.283.521	45.007.596.953
Ban điều hành	13.783.389.363	15.000.000
Cộng nợ phải thu	59.065.672.884	45.022.596.953
Hội đồng quản trị	312.014.679.538	220.871.933.937
Ban điều hành	1.050.163.333	1.050.163.333
Cộng nợ phải trả	313.064.842.871	221.922.097.270

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt năm nay là 2.728.564.686 VND (năm trước là 2.152.354.473 VND).

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	Công ty có liên quan
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	Công ty có liên quan
Trường Tây Nam Á	Công ty có liên quan

Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Chi phí tư vấn thiết kế	7.719.838.392	-
Cho mượn tiền	1.734.400.000	1.560.341.256
Ứng trước tiền thiết kế	-	653.914.392
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Cho mượn tiền	-	200 000 000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Chi phí thẩm định	-	1.061.009.091
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
Mượn tiền	33.001.116.949	2.146.558.455
Cho mượn tiền	16.202.000.000	7.163.951.000
Chi phí lãi vay	701.400.274	1.213.372.404
Phải thu cổ tức	7.628.000.000	-
Trả tiền mua nhà	210.592.250	-

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân		
Cần Thơ		
Tiền cho mượn	11.000.000.000	13.750.816.257
Lãi vay phải thu	-	8.041.876.667
Mượn tiền, thu hộ	3.558.367.600	-
Bán căn hộ dự án Bình Minh và môi giới	-	135.810.187.182
Góp vốn hợp tác đầu tư	63.523.504.394	-
Chuyển nhượng vốn góp	89.223.504.394	-
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân		
Cho mượn tiền	43.136.083	2.782.133.652
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân		
Chi hộ	5.140.000	35.500.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Doanh thu thi công	-	27.514.414.000
Lãi cho vay	-	996.666.667
Chi phí thi công	451.954.959.280	2.994.637.329
Cho mượn tiền	5.757.444.400	14.096.456.654
Mượn tiền	107.366.214.115	95.000.000
Công ty cổ phần cảng Bình Minh		
Lãi cho vay	15.702.682.156	13.632.347.324
Chi phí lãi vay	633.363.785	871.475.827
Cho mượn tiền	5.268.000.000	2.367.592.132
Mượn tiền	700.000.000	-
Trường Tây Nam Á		
Chi phí lãi vay	3.570.548	73.541.607
Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Ứng trước tiền thi công dự án	4.602.597.049	6.270.895.392
Cho mượn tiền	5.429.947.135	3.832.147.135
Cho thuê xe	357.929.202	357.929.202
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
Nhận trước tiền thi công	17.354.455.276	17.354.455.276
Tiền cho mượn	23.778.000.000	3.018.000
Tiền hợp tác kinh doanh	26.019.300.000	26.019.300.000
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Tiền cho mượn	3.000.000.000	51.271.019.838
Lãi vay phải thu	-	8.041.876.667
Tiền bán nhà dự án Bình Minh	140.189.890.630	135.803.119.000
Tiền chuyển nhượng vốn góp hợp tác kinh doanh	89.223.504.394	-

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân		
Cho mượn tiền	5,476,460,772	5.433.324.689
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Ứng trước tiền thi công dự án	264.627.572.925	89.451.330.484
Cho mượn tiền	15.228.000.000	54.652.843.279
Lãi vay phải thu	-	996.666.667
Công ty cổ phần cảng Bình Minh		
Cho vay	45.789.862.724	145.789.862.724
Cho mượn tiền	-	522.456.427
Lãi vay phải thu	26.224.601.800	4.843.463.217
Tiền hợp tác kinh doanh	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Cho mượn tiền	43.100.000	43.100.000
Cộng nợ phải thu	817.345.221.907	700.686.807.997
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Phải trả tiền mượn	66,798,486	13.566.798.486
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Phải trả tiền mượn	53.279.829.808	-
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Phải trả tiền mượn	500.000.000	500.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Phải trả tiền mượn	29.600.648.061	41.393.687.698
Phải trả tiền mua vốn góp Công ty cổ phần cảng Bình Minh	-	23.716.622.466
Phải trả mua nhà dự án	272.326.335.918	272.326.335.918
Phải trả người bán	-	134.150.367.409
Phải trả tiền mua vốn góp Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	-	56.728.750.000
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân		
Phải trả tiền mượn	182.391.146	187.531.146
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Phải trả tiền mượn	2.935.468.750	893.993.261
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân		
Phải trả khác	3.831.151.742	4.158.103.365

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần cảng Bình Minh		
Phải trả tiền mượn	4.519.921.917	4.788.558.132
Phải trả người bán	55.215.230	-
Trường Tây Nam Á		
Phải trả tiền mượn	224.774.727	249.765.028
Phải trả chi phí lãi vay	3.570.548	425.009.699
Cộng nợ phải trả	367.526.106.333	553.085.522.608

3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản (chiếm trên 97% doanh thu toàn công ty) và hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu ở khu vực phía Nam nên không thuộc đối tượng phải trình bày báo cáo bộ phận theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

4. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi phòng kế toán và phòng tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng

Công ty hoạt động chủ yếu là kinh doanh bất động sản nên thường yêu cầu khách hàng phải thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ mới bàn giao nhà, bàn giao nền cho khách hàng. Riêng đối với trường hợp mua nhà trả trong nhiều năm, bộ phận kinh doanh bất động sản theo dõi chi tiết thời hạn thanh toán để có thể thu tiền cho đúng tiến độ. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Công ty cho các công ty có liên quan và các thành viên quản lý chủ chốt vay tiền. Các đơn vị và cá nhân này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.200.351.704	-	-	-	26.200.351.704
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	136.000.000	-	-	-	136.000.000
Phải thu khách hàng	602.912.502.724	-	42.913.699.879	-	645.826.202.603
Các khoản cho vay	155.379.047.168	-	-	-	155.379.047.168
Các khoản phải thu khác	556.686.405.322	-	27.127.719.358	26.808.321.509	610.622.446.189
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	14.474.521.161	-	-	-	14.474.521.161
Cộng	1.355.788.828.079	-	70.041.419.237	26.808.321.509	1.452.638.568.825
Số đầu năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.615.066.042	-	-	-	20.615.066.042
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	125.883.578	-	-	-	125.883.578
Phải thu khách hàng	460.767.435.789	-	-	-	460.767.435.789
Các khoản cho vay	300.079.047.168	-	-	-	300.079.047.168
Các khoản phải thu khác	453.218.202.551	-	-	5.879.319.817	459.097.522.368
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	14.474.521.161	-	-	-	14.474.521.161
Cộng	1.249.280.156.289	-	-	5.879.319.817	1.255.159.476.106

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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 các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả người bán	9.163.471.674	-	-	9.163.471.674
Vay và nợ	223.966.745.318	574.005.268.284	-	797.972.013.602
Các khoản phải trả khác	217.586.100.481	312.014.679.538	-	529.600.780.019
Cộng	450.716.317.473	886.019.947.822	-	1.336.736.265.295
Số đầu năm				
Phải trả người bán	144.599.302.350	-	-	144.599.302.350
Vay và nợ	194.411.449.653	167.421.581.173	-	361.833.030.826
Các khoản phải trả khác	289.896.917.885	277.600.683.937	-	567.497.601.822
Cộng	628.907.669.888	445.022.265.110	-	1.073.929.934.998

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không thế chấp tài sản nào cho đơn vị khác cũng như nhận thế chấp của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

5. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**Tài sản tài chính**

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc		Giá gốc			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.200.351.704	-	20.615.066.042	-	26.200.351.704	20.615.066.042
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	136.000.000	-	125.883.578	-	136.000.000	125.883.578
Phải thu khách hàng	645.826.202.603	-	460.767.435.789	-	645.826.202.603	460.767.435.789
Các khoản cho vay	155.379.047.168	-	300.079.047.168	-	155.379.047.168	300.079.047.168
Các khoản phải thu khác	610.622.446.189	(15.085.355.666)	459.097.522.368	(5.496.875.597)	595.537.090.523	453.600.646.771
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	14.474.521.161	-	14.474.521.161	-	14.474.521.161	14.474.521.161
Cộng	1.452.638.568.825	(15.085.355.666)	1.255.159.476.106	(5.496.875.597)	1.437.553.213.159	1.249.662.600.509

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	9.163.471.674	144.599.302.350	9.163.471.674	144.599.302.350
Vay và nợ	780.333.960.384	317.685.305.485	780.333.960.384	317.685.305.485
Các khoản phải trả khác	547.238.833.237	611.645.327.163	547.238.833.237	611.645.327.163
Cộng	1.336.736.265.295	1.073.929.934.998	1.336.736.265.295	1.073.929.934.998

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

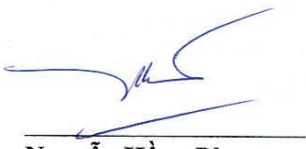
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

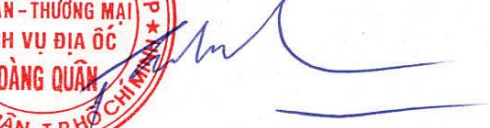
- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 02 năm 2015


Nguyễn Hồng Phương
Người lập biểu


Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng


TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	600.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	150.437.124.569	752.888.572.385
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	180.000.000.000	-	-	-	180.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	120.000.000.000	-	-	(120.000.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	23.013.043.090	23.013.043.090
Số dư cuối năm trước	900.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	53.450.167.659	955.901.615.475
Số dư đầu năm nay	900.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	53.450.167.659	955.901.615.475
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	800.000.000.000	-	-	-	800.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	30.118.203.095	30.118.203.095
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	1.700.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	83.568.370.754	1.786.019.818.570

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 02 năm 2015



(Signature)

Nguyễn Hồng Phương
 Người lập biểu

Trần Thị Thanh Như
 Kế toán trưởng

TS. Trương Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc

