

CÔNG TY CP TV- TM – DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
MST : 0302087938
....o0o....

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2015
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN
THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

PHC
★ M.S.★

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3,738,673,449,515	2,708,210,953,985
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	51,265,668,157	26,200,351,704
Tiền	111		51,265,668,157	26,200,351,704
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	-	136,000,000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	136,000,000
Các khoản phải thu	130		3,056,219,295,991	1,883,111,390,280
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	996,095,484,892	645,826,202,603
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	1,511,722,463,732	731,111,943,375
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	261,595,520,724	336,775,816,379
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	326,561,339,760	203,395,027,754
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(40,782,496,309)	(34,402,599,831)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	1,026,983,192	405,000,000
Hàng tồn kho	140	V.8	595,651,425,881	766,017,838,815
Hàng tồn kho	141		595,651,425,881	766,017,838,815
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		35,537,059,486	32,745,373,186
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2,256,725,306	543,152,974
Thuế GTGT được khấu trừ	152		32,209,407,445	31,326,609,811
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	1,070,926,735	875,610,401
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2,077,296,956,933	1,324,924,120,066
Các khoản phải thu dài hạn	210	V.3b	70,630,000,000	285,330,960,000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		70,400,000,000	285,100,960,000
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	230,000,000	230,000,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220	V.10	16,809,728,214	6,120,645,856
Tài sản cố định hữu hình	221		16,809,728,214	6,120,645,856
Nguyên giá	222		30,944,512,186	17,355,440,368
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14,134,783,972)	(11,234,794,512)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		170,503,000	170,503,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(170,503,000)	(170,503,000)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	160,260,067	160,260,067
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		160,260,067	160,260,067
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	1,986,502,735,873	1,030,299,981,371
Đầu tư vào công ty con	251		871,531,578,000	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		249,671,156,279	640,931,937,929
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		865,993,821,161	390,493,821,161
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(693,819,567)	(1,125,777,719)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		3,194,232,779	3,012,272,772
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9a	221,200,000	39,239,993
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	2,973,032,779	2,973,032,779
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5,815,970,406,448	4,033,135,074,051

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		2,180,624,234,571	2,270,024,531,669
Nợ ngắn hạn	310		1,468,261,961,490	1,384,004,583,847
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	49,269,173,759	9,163,471,674
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	302,483,784,812	287,843,686,305
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	87,146,300,496	9,203,261,199
Phải trả người lao động	314	V.16	5,801,599,573	7,207,601,197
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	313,060,987,985	342,077,338,717
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	328,534,223,716	305,667,710,389
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	85,145,382,034	215,462,201,773
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	295,626,561,426	206,328,692,100
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	1,193,947,689	1,050,620,493
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		712,362,273,081	886,019,947,822
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	268,748,043,997	312,014,679,538
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	443,614,229,084	574,005,268,284
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,635,346,171,877	1,763,110,542,382
Vốn chủ sở hữu	410	V.22	3,635,346,171,877	1,763,110,542,382
Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,950,000,000,000	1,700,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,950,000,000,000	1,700,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(646,800,000,000)	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418		2,785,877,941	2,451,447,816
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		329,360,293,936	60,659,094,566
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3,967,517,245	60,659,094,566
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		325,392,776,691	-
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5,815,970,406,448	4,033,135,074,051



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016

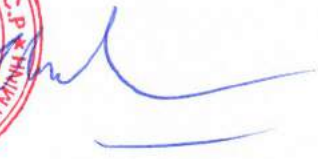
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LUY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		412,133,376,559	296,926,412,328	1,324,289,108,002	328,851,888,961
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	32,209,281,811	454,545,455
Doanh thu thuần	10	VI.1	412,133,376,559	296,926,412,328	1,292,079,826,191	328,397,343,506
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	256,762,640,824	232,065,851,029	927,479,124,909	256,001,306,660
Lợi nhuận gộp	20		155,370,735,735	64,860,561,299	364,600,701,282	72,396,036,846
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	189,161,025,133	14,168,532,039	215,731,272,815	102,091,138,190
Chi phí tài chính	22	VI.4	10,623,195,913	22,007,459,810	52,426,545,917	56,071,527,241
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>10,623,195,913</i>	<i>22,007,459,810</i>	<i>52,804,573,405</i>	<i>55,854,808,448</i>
Chi phí bán hàng	24	VI.5	16,524,028,208	19,649,475,049	41,452,555,459	35,034,999,658
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	31,227,963,948	9,128,863,260	76,244,844,313	43,505,880,513
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		286,156,572,799	28,243,295,219	410,208,028,408	39,874,767,624
Thu nhập khác	31		1,282,076,559	205,467,475	4,491,723,490	1,575,993,358
Chi phí khác	32		1,257,967,258	1,181,544,785	8,580,518,814	3,464,168,515
Lợi nhuận khác	40		24,109,301	(976,077,310)	(4,088,795,324)	(1,888,175,157)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		286,180,682,100	27,267,217,909	406,119,233,084	37,986,592,467
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		61,857,585,791	5,844,876,127	80,726,456,393	7,868,389,372
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		224,323,096,309	21,422,341,782	325,392,776,691	30,118,203,095


NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
 Kế toán trưởng




TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
 Tổng giám đốc
 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		406,119,233,084	37,986,592,467
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		2,899,989,460	948,533,074
-	Các khoản dự phòng	03		5,947,938,326	10,447,517,161
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(215,522,413,623)	(102,065,123,786)
-	Chi phí lãi vay	06		52,804,573,405	55,854,808,448
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		252,249,320,652	3,172,327,364
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(702,847,835,200)	(440,312,398,009)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		170,366,412,934	(177,632,925,116)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(126,292,424,158)	(54,772,102,476)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,895,532,339)	580,794,201
-	Tiền lãi vay đã trả	13	V.17	(48,871,123,344)	(82,364,480,571)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(7,122,567,223)	(3,388,473,158)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	112,000,000
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(7,539,000,000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(471,952,748,678)	(754,605,257,765)
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		(13,589,071,818)	(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)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21,231,474,000	-
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(548,453,322,350)	(202,134,205,650)
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		195,482,526,000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9,544,135,000	10,210,600
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		(335,784,259,168)	(202,458,111,472)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
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.22	930,000,000,000	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.20	113,521,345,241	504,243,797,711	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.20	(154,505,200,942)	(41,595,142,812)	
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22	(56,213,820,000)	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		832,802,324,299	962,648,654,899	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		25,065,316,453	5,585,285,662	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	26,200,351,704	20,615,066,042	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	51,265,668,157	26,200,351,704	



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là Công ty) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính Công ty là: Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 28 tháng 3 năm 2015, Công ty sẽ tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ VND lên 4.000 tỷ VND. Tuy nhiên, trong thực tế Công ty đã tăng vốn từ 2.000 tỷ VND lên 3.950 tỷ VND.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	198 Nguyễn Hội, phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Cho thuê đất trong khu công nghiệp	96.5%	96.5%	96.5%
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	27-28 Quang Trung, phường Phú Thới, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	97%	97%	97%
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	Ấp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Thi công xây dựng các dự án	96.5%	96.5%	96.5%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	274 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Thiết kế kiến trúc các công trình dân dụng, công nghiệp	40%	40%	40%
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Thẩm định giá trị bất động sản, dự án đầu tư.	32%	32%	32%
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Ấp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh bất động sản	32%	32%	32%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	26 Yersin, phường Vạn Thắng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%
Trường TH Tư Thục Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á	254 Lê Trọng tấn, P.Tây Thạnh, Q.Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	20%	20%	20%
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh	Số 90 đường Nguyễn Thái Học, khu phố 4, phường III, TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh	Xây dựng nhà các loại	44%	44%	44%
Công ty cổ phần MeGaSky	373 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Sửa chữa máy tính	40%	40%	40%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính 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. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trên Báo cáo cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 của năm tài chính 2015 so sánh được với số liệu tương ứng của cùng kỳ năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 Công ty có 401 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 281 nhân viên).

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) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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 244/209/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty liên kết

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

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng 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 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí thực hiện các dự án.

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.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ trong 12 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ bao gồm:

Chương trình phần mềm

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính giữa niên độ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

- 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:

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 của kỳ này.
- Nếu khoản giảm giá, hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 của năm sau.

18. Chi phí đi vay

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

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

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

19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

20. 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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

21. 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	41.098.555.831	23.175.854.523
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.167.112.326	3.024.497.181
Cộng	51.265.668.157	26.200.351.704

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Giá gốc	Số cuối kỳ Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Số đầu năm Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	871.531.578.000		871.531.578.000	-	-	-
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận ⁽¹⁾	224.235.035.000	-	224.235.035.000	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ ⁽²⁾	216.451.543.000	-	216.451.543.000	-	-	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh ⁽³⁾	430.845.000.000	-	430.845.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	249.671.156.279	(589.907.165)	249.081.249.114	640.931.937.929	(665.950.005)	640.265.987.924
Công ty cổ phần Việt Kiên Trúc ⁽¹⁾	5.813.333.333	-	5.813.333.333	5.813.333.333	-	5.813.333.333
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận ⁽²⁾	-	-	-	78.080.000.000	-	78.080.000.000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân ⁽³⁾	1.600.000.000	-	1.600.000.000	1.600.000.000	(67.836.877)	1.532.163.123
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽⁴⁾	166.560.927.946	-	166.560.927.946	166.560.927.946	-	166.560.927.946
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ ⁽⁵⁾	-	-	-	37.901.104.000	-	37.901.104.000
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân ⁽⁶⁾	-	(589.907.165)	(589.907.165)	70.400.000.000	(598.113.128)	69.801.886.872

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang ⁽⁷⁾	48.000.000.000	-	48.000.000.000	2.434.205.650	-	2.434.205.650
Công ty cổ phần cảng Bình Minh ⁽⁸⁾	-	-	-	273.255.000.000	-	273.255.000.000
Trường TH Tư Thục Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á ⁽⁹⁾	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần MeGaSky ⁽¹⁰⁾	309.367.000	-	309.367.000	309.367.000	-	309.367.000
Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn ⁽¹¹⁾	-	-	-	4.578.000.000	-	4.578.000.000
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh ⁽¹²⁾	26.187.528.000	-	26.187.528.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	865.993.821.161	(103.912.402)	865.889.908.759	390.493.821.161	(459.827.714)	390.033.993.447
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	1.241.590.161	-	1.241.590.161	1.241.590.161	-	1.241.590.161
Công ty du lịch Ninh Thuận	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam	1.080.000.000	(103.912.402)	976.087.598	1.080.000.000	(459.827.714)	620.172.286
Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	2.108.880.000	-	2.108.880.000	2.108.880.000	-	2.108.880.000
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang	5.988.000.000	-	5.988.000.000	5.988.000.000	-	5.988.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà	256.051.000	-	256.051.000	256.051.000	-	256.051.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc	2.800.000.000	-	2.800.000.000	2.800.000.000	-	2.800.000.000
Công ty cổ phần đầu tư XD phát triển nhà Bảo Linh	-	-	-	-	-	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh ⁽¹³⁾	150.000.000.000	-	150.000.000.000	150.000.000.000	-	150.000.000.000
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽¹³⁾	322.019.300.000	-	322.019.300.000	26.019.300.000	-	26.019.300.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đồng Dương ⁽¹³⁾	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ ⁽¹³⁾	179.500.000.000	-	179.500.000.000	-	-	-
Cộng	1.987.196.555.440	(693.819.567)	1.986.502.735.873	1.031.425.759.090	(1.125.777.719)	1.030.299.981.371

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

- (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) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận.
- (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) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ.
- (6) Công ty đã bán khoản đầu tư của Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân .
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201611366 ngày 27 tháng 8 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Công ty đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND tương đương 40% vốn điều lệ.
- (8) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông Công ty cổ phần Cảng Bình Minh.
- (9) Công ty đã đầu tư vào Trường TH Tư Thục Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á 1.200.000.000 VND tương đương 20% vốn điều lệ.
- (10) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần MeGaSky 309.367.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (11) Trong kỳ, Công ty đã bán khoản đầu tư vào Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn.
- (12) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh 26.187.528.000 VND tương đương 44% vốn điều lệ.
- (13) Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh vào các công ty dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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

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

Số đầu năm	(1.125.777.719)
Hoàn nhập dự phòng	431.958.152
Số cuối kỳ	(693.819.567)

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn	805.161.111	122.506.945
Chi phí tư vấn thiết kế	10.119.762.127	4.245.355.628
Trả tiền mượn	998.798.486	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
<i>Thu chi hộ</i>	832.805.500	698.897.499
<i>Trả tiền cổ tức</i>	-	7.628.800.000
<i>Cho mượn tiền</i>	-	305.175.000
<i>Chi phí lãi vay</i>	163.117.176	163.117.176
<i>Trả tiền mượn</i>	21.600.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
<i>Cho mượn tiền</i>	1.000.000.000	-
<i>Trả tiền mượn</i>	540.575.128	712.815.840
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân		
<i>Cho mượn</i>	9.070.204.620	9.550.000.000
<i>Mượn tiền</i>	-	26.603.206.378
<i>Trả tiền mượn</i>	66.603.206.378	8.117.704.620
Công ty cổ phần cảng Bình Minh		
<i>Trả tiền mượn</i>	4.050.000.000	-
<i>Mượn tiền</i>	-	1.500.000.000
<i>Chi phí lãi vay</i>	-	143.717.088
<i>Ứng tiền thi công</i>	550.000.000	-
Công ty cổ phần MeGaSky	-	-
<i>Tiền cho mượn</i>	23.350.040	12.300.000
Trường TH Tư Thục KT Kỹ Thuật Tây Nam Á		
<i>Trả tiền mượn</i>	-	178.345.275
<i>Cho mượn tiền</i>	210.000.000	-
Cty TNHH Địa Ốc HQ Nha Trang		
<i>Cho mượn</i>	100.000.000	280.000.000
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh		
<i>Mượn tiền</i>	-	4.000.000.000
<i>Chi phí thi công</i>	17.218.375.000	-
<i>Trả tiền mượn</i>	4.000.000.000	-

3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng**3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	115.800.965.148	157.902.275.108
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	357.929.202	357.929.202
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	17.354.455.276	17.354.455.276
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	73.189.890.630	140.189.890.630
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	24.898.690.040	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	880.294.519.744	487.923.927.495
Các khách hàng mua bất động sản	880.278.519.744	487.907.927.495
Các khách hàng khác	16.000.000	16.000.000
Cộng	996.095.484.892	645.826.202.603

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

Phải thu các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phiếu.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	1.096.140.233.206	472.393.945.409
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	709.363.172.071	270.334.411.418
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	4.725.303.532	4.602.597.049
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	123.000.000.000	-
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	213.782.154.762	153.059.335.177
Hội đồng quản trị	44.397.601.765	44.397.601.765
Công ty Cổ Phần Mega Sky	377.216.306	-
Công ty Cổ Phần Cảng Bình Minh	494.784.770	-
Trả trước cho người bán khác	415.582.230.526	258.717.997.966
Các nhà cung cấp khác	415.582.230.526	258.717.997.966
Cộng	1.511.722.463.732	731.111.943.375

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	156.991.653.174	168.153.151.937
Cho Công ty cổ phần cảng Bình Minh –Mượn	26.788.319.151	45.789.862.724
Cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh vay và mượn	19.509.951.342	15.228.000.000
Cho Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông mượn	14.172.293.300	16.150.000.000
Cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ mượn	56.195.183.876	66.523.504.394
Cho Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận mượn	17.005.100.000	43.100.000
Cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương mượn	347.228.211	875.206.873
Cho Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc mượn	8.944.553.113	5.429.947.135
Cho Công ty cổ phần cảng Bình Minh mượn	-	5.678.456.427
Cho Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân mượn	12.570.204.620	-
Cho Công ty cổ phần MeGaSky mượn	485.619.561	354.569.521
Cho Công ty TNHH luật Hoàng Quân	383.200.000	253.200.000
Cho Công ty TNHH TM DV Địa Ốc HQ Nha Trang	380.000.000	-
Cho Trường Trung Cấp Kinh Tế - Kỹ Thuật Tây Nam Á	210.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	104.603.867.550	168.622.664.442
Cho các cá nhân khác vay với lãi suất 06%/năm	-	105.245.184.444
Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn	104.603.867.550	63.377.479.998
Cộng	261.595.520.724	336.775.816.379

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	56.329.257.602	-	56.814.911.629	-
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ –tiền chuyển nhượng đầu tư dự án				
Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án	25.700.000.000	-	25.700.000.000	-
Cổ tức được chia	1.099.131.900	-	-	-
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông - Cổ tức được chia	3.072.000.000	-	7.628.000.000	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh - Tiền lãi cho vay	22.606.689.196	-	20.546.145.373	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	894.418.606	-	799.448.356	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	2.957.017.900	-	2.141.317.900	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	270.232.082.158	7.401.084.681	146.580.116.125	7.401.084.681
Tiền lãi cho vay	-	-	80.821.362.735	-
Ký cược, ký quỹ	7.680.640.000	-	141.640.000	-
Tạm ứng	84.227.438.288	7.006.315.811	56.187.904.520	7.006.315.811
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	178.324.003.870	394.768.870	9.429.208.870	394.768.870
Cộng	326.561.339.760	7.401.084.681	203.395.027.754	7.401.084.681

6b. Phải thu dài hạn khác

Ký cược, ký quỹ dài hạn.

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

Tiền thu bán hàng bị thiếu tại các sàn giao dịch.

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	456.986.761.108	-	629.298.743.839	-
- Chi phí xây dựng công trình	421.221.026.708	-	593.533.009.439	-
- Chi phí đầu tư dự án	35.765.734.400	-	35.765.734.400	-
Hàng hóa	113.014.066	-	113.014.066	-
Hàng hóa bất động sản	138.551.650.707	-	136.606.080.910	-
Cộng	595.651.425.881	-	766.017.838.815	-

9. Chi phí trả trước**9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng cụ, dụng cụ	1.848.945.791	201.523.235
Chi phí sửa chữa	407.779.515	341.629.739
Cộng	2.256.725.306	543.152.974

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

9b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là chi phí sửa chữa văn phòng còn phải phân bổ.

10. 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	1.006.588.670	17.355.440.368
Mua sắm mới	-	13.589.071.818	-	13.589.071.818
Số cuối kỳ	3.370.551.063	26.567.372.453	1.006.588.670	30.944.512.186
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	6.409.887.817	682.588.670	7.092.476.487
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	210.659.430	10.334.222.480	689.912.602	11.234.794.512
Khấu hao trong kỳ	168.527.544	2.612.785.847	118.676.069	2.899.989.460
Số cuối kỳ	379.186.974	12.947.008.327	808.588.671	14.134.783.972
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.159.891.633	2.644.078.155	316.676.068	6.120.645.856
Số cuối kỳ	2.991.364.089	13.620.364.126	197.999.999	16.809.728.214
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ.

12. 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>12.630.212.144</i>	<i>622.715.229</i>
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	-	55.215.230
Công ty TNHH luật Hoàng Quân	422.326.144	567.499.999
Công ty CP XD và PT Đô Thị Tây Ninh	12.207.886.000	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>36.638.961.615</i>	<i>8.540.756.445</i>
Công ty xây dựng công trình giao thông 507	2.383.981.000	2.763.981.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng kinh doanh nhà (CDH)	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH một thành viên phát triển và kinh doanh nhà HDTC	243.790.781	794.849.017
Các nhà cung cấp khác	33.011.189.834	3.981.926.428
Cộng	<u>49.269.173.759</u>	<u>9.163.471.674</u>

Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>38.284.483.112</i>	<i>31.184.483.112</i>
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	30.000.000.000	-
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	-	22.900.000.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	8.284.483.112	8.284.483.112
Công ty CP Đầu Tư Nam Quân	-	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>264.199.301.700</i>	<i>256.659.203.193</i>
Các khách hàng mua bất động sản	263.141.940.404	256.333.621.039
Các khách hàng khác	1.057.361.296	325.582.154
Cộng	<u>302.483.784.812</u>	<u>287.843.686.305</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.867.646.778	-	80.726.456.393	(6.927.250.890)	81.666.852.281	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(875.610.401)	-	(195.316.334)	-	(1.070.926.735)
Thuế thu nhập cá nhân	1.026.160.526	-	4.846.022.127	(2.062.828.305)	3.809.354.348	-
Các loại thuế khác	309.453.895	-	1.360.639.972	-	1.670.093.867	-
Cộng	9.203.261.199	(875.610.401)	86.933.118.492	(9.185.395.529)	87.146.300.496	(1.070.926.735)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Nhà ở xã hội 5%
- Hoạt động khác 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 mua nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

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

	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	286.180.682.100	27.267.217.909
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	168.752	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	286.180.850.852	27.267.217.909
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	286.180.850.852	27.267.217.909
Thu nhập chịu thuế suất 10%	9.185.011.638	-
Thu nhập chịu thuế suất 22%	276.995.839.214	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	61.857.585.791	5.844.876.127
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các kỳ trước	-	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	61.857.585.791	5.844.876.127

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	5.801.599.573	7.207.601.197
Cộng	5.801.599.573	7.207.601.197

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí dự án	287.758.000.594	320.817.115.560
Chi phí lãi vay	21.680.817.452	17.638.053.218
Chi phí thuê nhà	3.622.169.939	3.622.169.939
Cộng	313.060.987.985	342.077.338.717

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	<i>285.104.377.855</i>	<i>272.326.335.918</i>
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông – Tiền thi công nhận trước	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc - tiền vật tư, hàng hóa	12.778.041.937	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>43.429.845.861</i>	<i>33.341.374.471</i>
Tiền trả trước về bất động sản đầu tư	43.429.845.861	33.341.374.471
Cộng	328.534.223.716	305.667.710.389

19. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**19a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan tiền mượn</i>	<i>21.819.525.086</i>	<i>121.097.960.916</i>
Bà Trần Thị Thanh Như	-	1.432.246.668
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	-	66.798.486
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	21.650.000	24.749.504.338
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	500.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	9.359.216.244	29.600.648.061

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	-	182.391.146
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	3.342.272.088	3.831.151.742
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	8.796.386.754	4.519.921.917
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	-	53.279.829.808
Công ty cổ phần địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	2.935.468.750
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	63.325.856.948	94.364.240.857
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang – Nhận góp vốn	50.887.215.989	85.856.401.657
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	12.438.640.959	8.507.839.200
Cộng	85.145.382.034	215.462.201.773

19b. Phải trả dài hạn khác

Tiền mượn các thành viên Hội đồng quản trị.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn**20a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn ⁽ⁱ⁾	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	295.626.561.426	295.626.561.426	171.328.692.100	171.328.692.100
Cộng	295.626.561.426	295.626.561.426	206.328.692.100	206.328.692.100

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số kết chuyển</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	35.000.000.000	-	(35.000.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	171.328.692.100	223.178.982.174	(98.881.112.848)	295.626.561.426
Cộng	206.328.692.100	223.178.982.174	(133.881.112.848)	295.626.561.426

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	-	-	25.278.581.173	25.278.581.173
Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ⁽ⁱⁱ⁾	310.763.368.784	310.763.368.784	369.126.444.011	369.126.444.011
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi ⁽ⁱⁱⁱ⁾	32.679.000.000	32.679.000.000	138.506.243.100	138.506.243.100
Ngân hàng Sacombank ^(iv)	95.893.910.300	95.893.910.300	41.094.000.000	41.094.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ^(v)	1.203.200.000	1.203.200.000	-	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn ^(vi)	3.074.750.000	3.074.750.000	-	-
Cộng	443.614.229.084	443.614.229.084	574.005.268.284	574.005.268.284

- (i) Trong kỳ, đã thanh toán khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.
- (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.
- (v) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để mua xe với lãi suất 7,5% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 29 tháng 6 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- (vi) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn để mua xe với lãi suất 9% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 3 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	295.626.561.426	171.328.692.100
Trên 1 năm đến 5 năm	443.614.229.084	574.005.268.284
Cộng	<u>739.240.790.510</u>	<u>745.333.960.384</u>

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

Số đầu năm	574.005.268.284
Số tiền vay phát sinh	113.521.345.241
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(223.178.982.174)
Trả nợ vay	(20.733.402.267)
Số cuối kỳ	<u>443.614.229.084</u>

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số đầu năm	1.050.620.493
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	143.327.196
Số cuối kỳ	<u>1.193.947.689</u>

22. Vốn chủ sở hữu**22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Thặng dư	Cộng
Số dư đầu năm nay	1.700.000.000.000	2.451.447.816	60.659.094.566	-	1.763.110.542.382
Tăng vốn trong kỳ	2.250.000.000.000	-	-	-	2.250.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	325.392.776.691	-	325.392.776.691
Chia cổ tức	-	-	(56.213.820.000)	-	(56.213.820.000)
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	(646.800.000.000)	(646.800.000.000)
Trích quỹ	-	334.430.125	(477.757.321)	-	(143.327.196)
Số dư cuối kỳ này	<u>3.950.000.000.000</u>	<u>2.785.877.941</u>	<u>329.360.293.936</u>	<u>(646.800.000.000)</u>	<u>3.635.346.171.877</u>

22b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	395.000.000	170.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	395.000.000	170.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	395.000.000	170.000.000
- 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	395.000.000	170.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	395.000.000	170.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

22c. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 28 tháng 3 năm 2015 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2015/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 02 năm 2015 như sau:

• Chia cổ tức năm 2013 cho các cổ đông	:	26.977.590.000
• Chia cổ tức năm 2014 cho các cổ đông	:	29.236.230.000
• Trích các quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng	:	477.757.321

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán*Ngoại tệ các loại*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	283,65	290,55

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

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	409.474.862.569	294.359.972.589
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.425.018.182	2.347.630.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.233.495.808	218.809.738
Cộng	412.133.376.559	296.926.412.328

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	255.337.622.642	230.584.130.119
Giá vốn của hoạt động xây dựng	1.425.018.182	1.481.720.910
Cộng	256.762.640.824	232.065.851.029

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	-	-
Lãi tiền cho vay	64.751.133	14.168.532.039
Cổ tức, lợi nhuận được chia	800.000	-
Thu nhập chuyển nhượng cổ phần	189.095.474.000	-
Cộng	189.161.025.133	14.168.532.039

4. Chi phí tài chính

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Chi phí lãi vay	10.623.195.913	22.007.459.810
Cộng	10.623.195.913	22.007.459.810

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

5. Chi phí bán hàng

	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Chi phí cho nhân viên	7.259.582.726	10.532.944.398
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	97.387.770	590.531.131
Chi phí khấu hao tài sản cố định	239.866.060	71.461.613
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.740.840.941	4.733.376.774
Các chi phí khác	5.186.350.711	3.721.161.133
Cộng	16.524.028.208	19.649.475.049

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Chi phí cho nhân viên	14.623.556.060	5.048.492.631
Chi phí đồ dùng văn phòng	484.289.127	297.139.084
Chi phí khấu hao tài sản cố định	559.687.472	166.743.756
Thuế, phí và lệ phí	118.765.607	28.737.411
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.340.210.378	1.310.727.174
Các chi phí khác	11.101.455.304	2.277.023.204
Cộng	31.227.963.948	9.128.863.260

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

1a. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 con
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 con
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	Công ty con
Công ty cổ phần MeGaSky	Công ty liên kết
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh	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 xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty có liên quan
Công ty luật TNHH Hoàng Quân	Công ty có liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c. Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bào Linh		
Chi phí thi công	345.500.437.967	72.001.850.024
Cho mượn tiền	-	731.965.277
Trả tiền mượn	2.574.805.558	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương		
Cho mượn tiền	-	6.795.195.942
Trả tiền mượn	15.692.183.078	-
Công ty luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ pháp lý	1.100.000.000	181.818.182
Cho mượn tiền	-	100.000.000
Trả tiền mượn	100.000.000	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016


Nguyễn Hồng Phụng
Kế Toán Trưởng
TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc