

TĂNG GIÁ TRỊ  
NÂNG VỊ THÈ VƯỜN TÂM



**HOÀNG QUÂN®**

BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

# MỤC LỤC

<b>1</b>	<b>TRÍ SÁNG TẠO</b> GIỮ VỮNG BƯỚC TIÊN PHONG	<b>Tổng quan</b>	04
<b>2</b>	<b>TÂM MINH BẠCH</b> CHO NIỀM TIN HỢP TÁC	<b>Quản trị công ty</b> Sơ đồ tổ chức Giới thiệu Hội đồng Quản trị Giới thiệu Ban Tổng Giám Đốc Giới thiệu Ban Kiểm soát Triển vọng vĩ mô và mô hình quản trị rủi ro Báo cáo của HĐQT Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Báo cáo Ban Kiểm soát Thông tin cổ đông	06 08 10 14 16 20 22 24 26 28
<b>3</b>	<b>BỀN Ý CHÍ</b> MỌI ĐỈNH CAO CHINH PHỤC	<b>Hoạt động kinh doanh cốt lõi</b> Hoạt động đầu tư Bất động sản Hoạt động đầu tư Giáo dục Hoạt động đầu tư Tài chính	30 34 42 52
<b>4</b>	<b>TIẾN BỀN VỮNG</b> HÀI HOÀ THÊM BẢN SẮC	<b>Phát triển bền vững</b> Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về phát triển bền vững Tổng quan về báo cáo Mô hình phát triển bền vững Quản trị về phát triển bền vững Hoạt động phát triển bền vững năm 2016 Bảng tuân thủ các tiêu chí Phát triển bền vững theo GRI Báo cáo tình hình thực hiện Quản trị công ty theo chuẩn mực Asean Scorecard	58 78 82 88 90 92 94 98 100
<b>5</b>	<b>TĂNG GIÁ TRỊ</b> NÂNG VỊ THẾ VƯỜN TẦM	<b>Báo cáo tài chính</b> Báo cáo của Hội đồng Quản trị Báo cáo kiểm toán độc lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	102 108 110 111 115 116 118
<b>6</b>	<b>VỮNG TRI THỨC</b> ƯƠM MẦM XANH THỊNH VƯỢNG	<b>Tổng quát về hệ thống</b> Chức năng hoạt động của hệ thống Thông tin liên hệ Phòng Quan hệ Cổ đông	150 151 152

## THÔNG điệp CHỦ TỊCH HĐQT

Với nền tảng uy tín thương hiệu, kinh nghiệm đầu tư HQC sẽ tiếp tục giữ vững vị thế dẫn đầu về NOXH tại khu vực phía Nam, đẩy mạnh đa dạng hóa các sản phẩm đầu tư bất động sản thương mại, ứng dụng các công nghệ hiện đại, mô hình quản lý tiên tiến,... nhằm mang lại lợi ích hài hòa cho cổ đông, khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác; thực hiện tốt nghĩa vụ đối với Nhà nước và trách nhiệm đối với xã hội

Tiến sĩ TRƯƠNG ANH TUẤN  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

### Kính gửi Quý vị cổ đông,

Năm 2016, Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (HQC) tiếp tục giữ vững vị thế tiên phong dẫn đầu trong đầu tư, phát triển nhà ở xã hội (NOXH). Từng dự án NOXH xây dựng, hình thành và bàn giao cho khách hàng minh chứng cho tinh thần đồng hành cùng Chính phủ thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân phục vụ an sinh xã hội của HQC. Cho đến nay, HQC đã và đang triển khai đầu tư xây dựng chuỗi 22 dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân với tổng mức đầu tư hơn 20.000 tỷ đồng.

Tiếp nối những thành công đối với dòng sản phẩm NOXH, HQC giữ vững vị thế dẫn đầu về NOXH tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành khu vực phía Nam Việt Nam và sẽ tiếp tục triển khai chuỗi dự án NOXH đã đăng ký đầu tư, đồng hành cùng chiến lược nhà ở quốc gia, góp phần tạo điều kiện an cư cho người dân.

Song song đó, với nền tảng uy tín thương hiệu, kinh nghiệm đầu tư HQC sẽ đẩy mạnh đa dạng hóa các sản phẩm đầu tư bất động sản thương mại như: Bất động sản nghỉ dưỡng (Biệt thự biển và Condo-tel), Bất động sản vừa ở vừa kinh doanh (Shophouse và Office-tel), Căn hộ (cao cấp, trung bình, giá rẻ), Khu công nghiệp, nhà xưởng, kho bãi. Trong định hướng phát triển giai đoạn 2017-2020 các sản phẩm bất

động sản thương mại sẽ đóng góp tối thiểu 50% doanh thu.

Bên cạnh đó, các sản phẩm, dịch vụ tiện ích như siêu thị, phòng khám, hệ thống giáo dục - đào tạo từ mầm non đến trung cấp nghề, viện đạo tạo, đại học cũng được chú trọng đầu tư, liên kết đầu tư nhằm tạo nên sự cộng hưởng gia tăng giá trị các dự án bất động sản.

Năm 2017, trên cơ sở đúc kết những kinh nghiệm thị trường, so sánh với các chuẩn mực hiện đại, HQC sẽ nghiên cứu và đưa vào áp dụng những thông lệ tốt, chuẩn mực quốc tế về quản trị công ty; đồng thời quyết liệt đẩy mạnh thoái vốn các công ty thành viên, hạn chế tối đa việc sở hữu chéo nhằm hướng đến minh bạch thông tin, đảm bảo lợi ích cho cổ đông.

Ngoài ra, HQC tăng cường nghiên cứu và ứng dụng, vận hành các công nghệ, trang thiết bị, kỹ thuật hiện đại, mô hình quản lý tiên tiến, sử dụng vật liệu mới thân thiện môi trường giúp đẩy nhanh tốc độ thi công, đảm bảo tính an toàn và nâng cao hiệu quả dự án. Mặt khác, phương án lựa chọn và tiến hành M&A các dự án tiềm năng sẽ giúp HQC giảm thời gian, chi phí đầu tư ban đầu, đẩy nhanh tiến độ, nâng cao hiệu quả đầu tư.

Thưa Quý Cổ đông,

Thành quả mà HQC có được hôm nay trước tiên là nhờ vào sự ủng hộ của Chính phủ, các Bộ, các tỉnh, thành

phố và các Sở ngành, chính quyền địa phương và sự tin tưởng Quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác và đóng góp của tập thể cán bộ nhân viên. HQC sẽ không ngừng nỗ lực hướng đến mục tiêu đạt được hiệu quả kinh doanh ổn định, đảm bảo lợi ích cho cổ đông, khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác; thực hiện tốt nghĩa vụ đối với Nhà nước và trách nhiệm đối với xã hội.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin trân trọng cảm ơn và luôn mong muốn Chính phủ, các Bộ, các tỉnh, thành phố và các Sở ngành, chính quyền địa phương cũng như Quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác, tập thể cán bộ nhân viên đồng hành cùng HQC hoàn thành nhiệm vụ giai đoạn 2017-2020, đẩy mạnh đa dạng trường và đảm bảo hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp và các bên liên quan.

Trân trọng,



Tiến sĩ TRƯƠNG ANH TUẤN  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

# TRÍ SÁNG TẠO GIỮ VỮNG BƯỚC TIÊN PHONG

## TẦM NHÌN

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

## SỨ MỆNH

Không ngừng sáng tạo, phấn đấu tạo ra những sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao với giá hợp lý.

Tiên phong trong từng sản phẩm, dịch vụ kinh doanh; mang đến những giá trị khác biệt cho khách hàng và cổ đông.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tri thức: Lấy tri thức làm nền tảng cho sự phát triển bền vững và tạo thế mạnh cạnh tranh.

Sáng tạo: Không ngừng đổi mới, linh hoạt tư duy và chủ động tìm tòi, cải tiến các sản phẩm dịch vụ, ứng dụng

công nghệ hiện đại nhằm tạo ra các giá trị bền vững cho doanh nghiệp, khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Tiên phong: Tiên phong trong sứ mệnh phục vụ khách hàng, cổ đông và xã hội.

# TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY HOÀNG QUÂN

Trên chặng đường trưởng thành với 17 năm kinh nghiệm hoạt động sâu rộng, **Tập đoàn Hoàng Quân** - một trong những Tập đoàn **Bất động sản - Giáo dục - Tài chính** hàng đầu tại Việt Nam ngày càng khẳng định dấu ấn thương hiệu và tăng trưởng bền vững, sẵn sàng hội nhập nền kinh tế thế giới.

Với phương châm "*Tri thức - Sáng tạo - Tiên phong*", **Tập đoàn Hoàng Quân** là đơn vị đầu tiên trong ngành bất động sản triển khai và áp dụng hệ thống quản lý ISO 9001:2008. Qua thẩm định hồ sơ và xét duyệt năng lực, Hoàng Quân đã chính thức được Bộ Xây dựng công nhận năng lực quản lý dự án công trình dân dụng và dự án hạ tầng kỹ thuật nhóm A tại Việt Nam.

**Tập đoàn Hoàng Quân** hiện là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực đầu tư và phát triển Nhà ở xã hội, Nhà ở cho công nhân tại TP.HCM và các tỉnh thành phía Nam, góp phần đồng hành cùng Chính phủ thực hiện chính sách Nhà ở xã hội và chiến lược Nhà ở Quốc gia. Đến nay, Hoàng Quân đã và đang đầu tư, triển khai chuỗi 22 dự án Nhà ở xã hội, Nhà ở cho công nhân với tổng mức đầu tư hơn 20.000 tỷ đồng, cung ứng ra thị trường hơn 34.000 căn hộ.

Bên cạnh đó, **Tập đoàn Hoàng Quân** cũng đẩy mạnh đầu tư vào các phân khúc bất động sản thương mại khác, mang lại nguồn thu ổn định như Nhà phố thương mại KDC Thường Thạnh (Cần Thơ), Khu đô thị Mekong City, Cao ốc officetel Golden King (TP.HCM), Khu công nghiệp Hàm Kiệm I (Bình Thuận), Khu đô thị - Cảng - Công nghiệp Bình Minh (Vĩnh Long)...

Song song với hoạt động đầu tư, kinh doanh **Bất động sản**, **Tập đoàn Hoàng Quân** còn mở rộng đầu tư vào lĩnh vực **Giáo dục** và **Tài chính** qua việc xây dựng Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long, đưa vào hoạt động Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á, Trường Đại học Kinh tế Công nghiệp Long An, Trung cấp Du lịch Mũi Né... và đẩy mạnh tìm kiếm các cơ hội M&A, liên kết hợp tác quốc tế để tăng cường lợi thế cạnh tranh, ngày càng lớn mạnh tại Việt Nam và vươn xa ra thế giới.

Với hệ thống hơn **25 công ty thành viên**, liên kết hoạt động khép kín, tạo thành chuỗi liên kết từ đầu tư, pháp lý, thiết kế, xây dựng, thẩm định giá đến tiếp thị, phân phối và quản lý, Tập đoàn Hoàng Quân luôn nỗ lực từng ngày để hoàn thiện giá trị sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ, mang lại lợi ích cao nhất cho khách hàng, cổ đông, nhà đầu tư và cộng đồng, xã hội.

## TÀI CHÍNH

Công ty Hoàng Quân thực thi khát vọng phát triển lớn mạnh bằng việc mở rộng đầu tư trong lĩnh vực Tài chính và đang trở thành Tổ chức tài chính vững vàng và uy tín trên thị trường cả nước với những hoạt động ngày càng phong phú và chuyên nghiệp.

## GIÁO DỤC

Với mong muốn góp phần thắp sáng tương lai của thế hệ trẻ Việt Nam, Công ty Hoàng Quân đã nỗ lực đem đến cho các em nguồn tri thức và môi trường học tập hiện đại văn minh bằng nhiều hoạt động giáo dục hữu ích và thiết thực.

## BẤT ĐỘNG SẢN

Là Công ty đầu tiên trong ngành Địa ốc triển khai và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008. Đặc biệt, Công ty Hoàng Quân là doanh nghiệp tiên phong đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở xã hội tại TP.HCM và các tỉnh thành khu vực phía Nam.

Công ty đầu tiên tại Việt Nam xây dựng quy trình hoạt động bất động sản khép kín từ môi giới, đến thiết kế, xây dựng, thẩm định giá, pháp lý, đem lại hiệu quả kinh tế cao cho khách hàng.

Tên công ty viết bằng tiếng Việt:

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

Tên công ty viết bằng tiếng Anh:

**HOANG QUAN CONSULTING - TRADING - SERVICE REAL ESTATE CORPORATION**

Tên công ty viết tắt: **HOANG QUAN CORP**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0302087938

Vốn điều lệ: 4.266.000.000 VND

Trụ sở chính: 286 - 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: +84 8 62928617

Fax: +84 8 62928486

Email: info@hoangquan.com.vn

Website: www.hoangquan.com.vn

### NGÀNH, NGHỀ KINH DOANH

- Đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính vào các công ty liên kết và các hoạt động đầu tư giáo dục.
- 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.
- Dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản;
- Xây dựng dân dụng; San lấp mặt bằng; Đo đạc địa chính.
- Lập dự án đầu tư. Quản lý dự án.
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng;
- Đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).

Mã chứng khoán: HQC

Thời điểm niêm yết: 20/10/2010

# 25

Công ty thành viên, liên kết

# 4.266

Tỷ đồng Tổng vốn điều lệ

# 17

Chi nhánh, Trung tâm giao dịch

# 1.500

Cán bộ nhân viên

# 22

dự án Nhà ở xã hội, Nhà ở cho công nhân

# 20.000

Tỷ đồng Tổng vốn đầu tư

# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

## 2000-2005

### 22/08/2000: Thành lập Công ty TNHH TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

- Mở rộng hệ thống: Thành lập Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân, Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận, Thành lập Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông

## 2006-2010

### Tăng vốn điều lệ lên 400 tỷ đồng (tăng 20 lần so với giai đoạn 2000 - 2005)

- Chuyển đổi mô hình từ TNHH sang Cổ phần với tên Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân
- Mở rộng hệ thống: Thành lập Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc, Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân, Công ty TNHH Liên doanh Hoa Chen Long Đức, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ, Công ty Luật TNHH Hoàng Quân, Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân
- Thành lập Quỹ Khuyến học Hoàng Quân

### 2010: Tham gia sàn chứng khoán HoSE, chính thức niêm yết cổ phiếu HQC.

## 2011-2015

### Tăng vốn điều lệ lên 3.950 tỷ đồng (tăng gần 10 lần so với giai đoạn 2006 - 2010)

- Tiên phong trong lĩnh vực đầu tư và phát triển Nhà ở xã hội tại khu vực phía Nam
- Mở rộng hệ thống: Thành lập Công ty TNHH TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang
- Đẩy mạnh các hoạt động đầu tư vào Giáo dục - Tài chính, tăng cường gặp gỡ nhà đầu tư trong và ngoài nước, ký kết chiến lược hợp tác toàn diện với các thương hiệu lớn quốc tế
- Được Bộ Xây dựng công nhận năng lực quản lý dự án nhóm A và được trao tặng nhiều giải thưởng, bằng khen, danh hiệu từ Bộ, Sở ban ngành, Hiệp hội, tổ chức ngành nghề

## 2016-2020

Chính thức thành lập Tập đoàn Hoàng Quân với hơn 25 công ty thành viên, liên kết và các chi nhánh, trung tâm giao dịch khắp các tỉnh thành miền Nam.

### Mục tiêu:

Giữ vững vị thế tiên phong trong phát triển Nhà ở xã hội. Phấn đấu đến 2020 hoàn thành 50.000 căn nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Đẩy mạnh đầu tư và hoạt động trong các lĩnh vực bất động sản thương mại, công nghiệp, du lịch,... tạo doanh thu ổn định cho Tập đoàn. Mục tiêu tạo lãi cơ bản mỗi cổ phiếu đạt ..... đồng. Mở rộng thị trường ra các quốc gia khu vực và quốc tế.

BƯỚC ĐẦU THÀNH LẬP

VỮNG VÀNG PHÁT TRIỂN

VƯƠN MÌNH LỚN MẠNH

TRƯỜNG THÀNH,  
GẶT HÁI THÀNH CÔNG

# CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2016



**TS. Trương Anh Tuấn tham gia Hội nghị Triển khai nhiệm vụ, kế hoạch ngành Xây dựng năm 2016**

Ngày 15/01/2016, Hội nghị trực tuyến Triển khai nhiệm vụ kế hoạch năm 2016 ngành Xây dựng diễn ra tại Hà Nội do Bộ Xây dựng tổ chức dưới sự chủ trì của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng và sự chỉ đạo của Phó Thủ tướng Vũ Văn Ninh.

Tham dự Hội nghị, TS. Trương Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty Địa ốc Hoàng Quân, đơn vị tiên phong phát triển nhà ở xã hội ở khu vực phía Nam theo chủ trương của Chính phủ, đã có bài phát biểu báo cáo những thành quả, thuận lợi cũng như những khó khăn của Công ty trong hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Biểu dương những thành quả đã đạt được của ngành Xây dựng, trong đó có Công ty Địa ốc Hoàng Quân, đồng thời ghi nhận và đánh giá cao bài phát biểu của TS. Trương Anh Tuấn, Phó Thủ tướng Vũ Văn Ninh, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng nhấn mạnh tiếp tục phát triển nhà ở xã hội là một trong những nội dung quan trọng trong hoạt động ngành và yêu cầu ngành Xây dựng cần tiếp tục phát triển nhà ở cho các đối tượng thuộc diện chính sách, khối quân nhân chuyên nghiệp, người thu nhập thấp...



**Tổ chức thành công Đại hội Cổ đông thường niên năm 2016**

Ngày 26/03/2016, Công ty Địa ốc Hoàng Quân đã tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 với sự tham dự của hơn 400 cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác trong và ngoài nước cùng các phóng viên báo đài, cơ quan thông tấn.

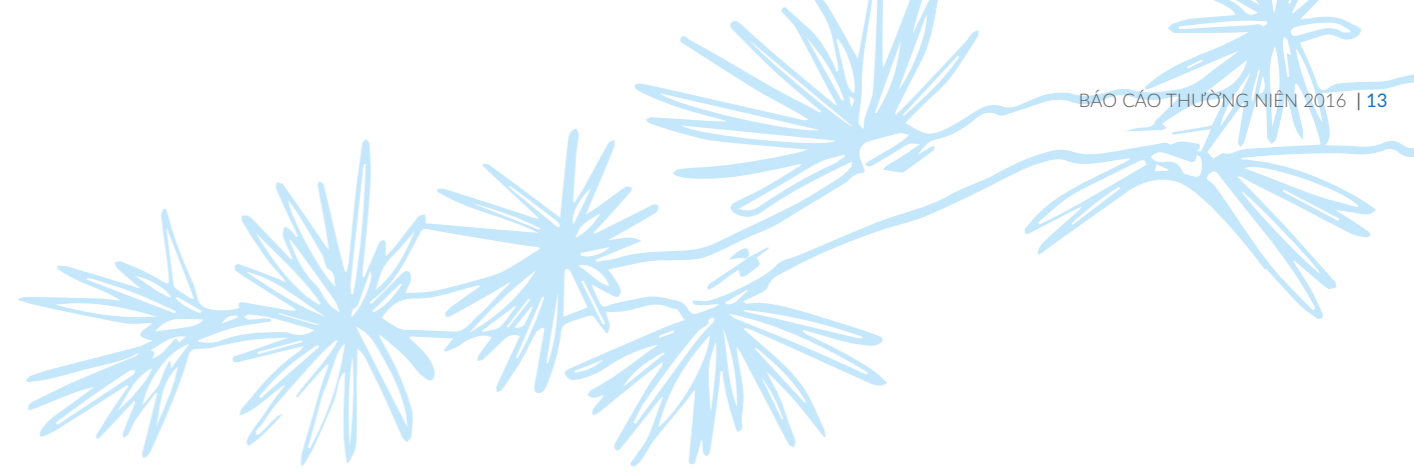
100% các cổ đông có quyền biểu quyết đã thông qua các báo cáo, nội dung các tờ trình của Hội đồng Quản trị với tỷ lệ biểu quyết tán thành từ 99.8% trở lên, trong đó có những nội dung quan trọng nhất bao gồm: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015; Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2016; Kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 6.000 tỷ đồng; Phát hành trái phiếu HQC Bond; Tăng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài lên 60%.



**Chính thức khởi công dự án Nhà ở xã hội HQC Tân Hương và HQC Tây Ninh**

Tiếp tục đẩy mạnh chiến lược phát triển nhà ở xã hội rộng khắp các tỉnh thành phía Nam, Công ty Địa ốc Hoàng Quân đã chính thức khởi công dự án Nhà ở xã hội HQC Tân Hương (Châu Thành, Tiền Giang)

vào ngày 22/04/2017 và dự án Nhà ở xã hội HQC Tây Ninh vào ngày 29/04/2017, hiện thực giấc mơ an cư cho người dân và đồng hành cùng chính sách nhà ở xã hội của Nhà nước, Chính phủ.



**Đón nhận bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam**

Ngày 26/3/2015, Công ty Địa ốc Hoàng Quân vinh dự được trao tặng Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng vì thành tích kinh doanh xuất sắc trong hoạt động năm 2015, góp phần vào sự phát triển ngành xây dựng Việt Nam.

Đồng thời, Công ty cũng được trao Bằng khen của Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) vì những đóng góp trong các hoạt động và góp phần tích cực cho sự phát triển của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam năm 2015.



**Tham dự Hội nghị trực tuyến toàn quốc về Nhà ở xã hội, Nhà ở cho công nhân**

Ngày 07/12/2016, Hội nghị trực tuyến toàn quốc về Nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân đã diễn ra dưới sự chủ trì của Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc và có sự tham dự của Phó Thủ tướng Vũ Đức Đam, Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng, lãnh đạo các Bộ, Ngành và các địa phương tại các đầu cầu truyền hình trực tuyến.

Tại hội nghị, Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc chỉ đạo: Phát triển Nhà ở xã hội, Nhà ở cho công nhân là nhiệm vụ không chỉ của Nhà nước, Chính phủ mà còn là trách nhiệm của cộng đồng và doanh nghiệp. Thủ tướng hoan nghênh các tập đoàn, doanh nghiệp tham gia đầu tư vào phân khúc Nhà ở xã hội, Nhà ở cho công nhân, đóng góp tích cực vào chiến lược nhà ở quốc gia của Chính phủ.

Được chọn là đơn vị tiên phong trong việc đầu tư, phát triển Nhà ở xã hội tại phía Nam, Công ty Địa ốc Hoàng Quân đã báo cáo đến Thủ tướng Chính phủ và toàn thể Hội nghị tình hình triển khai các dự án, cũng như trình bày những thuận lợi, khó khăn và kiến nghị trong quá trình đầu tư.



**Tổ chức thành công Cuộc thi ý tưởng quy hoạch Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né**

Ngày 30 và 31/5/2016, dưới sự chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Thuận, Công ty Địa ốc Hoàng Quân đã tổ chức thành công Cuộc thi ý tưởng quy hoạch dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết,

tỉnh Bình Thuận với tổng diện tích quy hoạch khoảng 198ha.

Đề án "Hoa từ đất" của Khoa Quy hoạch (Đại học Kiến trúc TP.HCM) xuất sắc đạt giải Nhất với sự thân thiện với môi trường và tính nhân văn trong đô thị hiện đại.

# CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2016



**Đón tiếp các tổ chức, Quý đầu tư nước ngoài**

Với chiến lược đầu tư, hoạt động kinh doanh hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, Công ty Địa ốc Hoàng Quân đã và đang tiếp tục thu hút các nhà đầu tư, tổ chức đầu tư nước ngoài như Hoa Kỳ, Thái Lan, Nhật Bản... tìm hiểu cơ hội đầu tư vào Công ty.

Trong năm 2016, Công ty đã tiếp đón nhiều tổ chức, Quý đầu tư, nhà đầu tư đến thăm và làm việc với Ban lãnh đạo doanh nghiệp trên tinh thần thúc đẩy hợp tác bền vững, dài lâu. Nội dung gặp gỡ xoay quanh việc đầu tư các dự án, quy mô Công ty và hệ thống các công ty liên kết, công ty thành viên, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, chiến lược phát triển bền vững; các chỉ số tài chính, chỉ số cổ phiếu HQC... cũng như tiềm năng phát triển trong 3- 5 năm tiếp theo của doanh nghiệp.



**Tiến hành bàn giao Nhà ở xã hội HQC Plaza, HQC Plaza**

Trong năm 2016, Công ty Địa ốc Hoàng Quân đã tiến hành bàn giao, đưa vào sử dụng hai khu Nhà ở xã hội HQC Plaza (1.735 căn) và HQC Hóc Môn (562 căn) tại TP.HCM. Với thiết kế hiện đại, tiện ích vượt trội, hệ thống hạ tầng đồng bộ, hoàn chỉnh, HQC Plaza và HQC Hóc Môn được đánh giá là công trình nhà ở xã hội trọng điểm tại TP.HCM và là mô hình kiểu mẫu trong việc đầu tư và phát triển nhà ở xã hội trên khắp khu vực miền Nam. Đặc biệt, HQC Plaza đã vinh dự đón tiếp nhiều Phái đoàn Chính phủ, địa phương, nhà đầu tư, tổ chức bất động sản quốc tế ghé thăm và tham khảo kinh nghiệm xây dựng, thiết kế dự án.



**Vinh dự đón nhận giải Top 50 Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2016**

Ngày 29/07/2016, tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM (HoSE) đã diễn ra Lễ trao giải Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2016 do Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM (HoSE), Báo Đầu tư Chứng khoán và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital phối hợp tổ chức với sự tham dự của Ban lãnh đạo sở giao dịch chứng khoán, ban tổ chức và hơn 200 lãnh đạo, đại diện các doanh nghiệp tham gia cuộc bình chọn.

Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (HoSE: HQC) đã vinh dự đón nhận giải Top 50 Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2016. Tham gia thị trường chứng khoán từ năm 2010, Công ty Địa ốc Hoàng Quân luôn nỗ lực hoàn thiện Báo cáo thường niên qua các năm, nâng cao chất lượng nội dung theo tiêu chí hướng đến sự minh bạch thông tin, quản trị hiệu quả và phát triển bền vững.



**Phái đoàn đại biểu Hội đồng TP. Tacoma (Washington, Hoa Kỳ) sang thăm & làm việc tại Việt Nam**

Trong 4 ngày từ 31/03/2016 đến 03/04/2016, Phái đoàn Đại biểu Hội đồng TP.Tacoma (Washington, Hoa Kỳ) do Thị trưởng Marilyn Strickland dẫn đầu đã có chuyến viếng thăm và làm việc với Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch & Đầu tư, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Hiệp hội Bất động sản VNREA tại Việt Nam. Công ty Địa ốc Hoàng Quân vinh dự làm cầu nối cho chuyến viếng thăm và tham gia các

buổi làm việc của Phái đoàn TP.Tacoma tại Việt Nam.

Tại TP.HCM, Phái đoàn đại biểu TP.Tacoma cũng đã có buổi làm việc, trao đổi thông tin hợp tác, đầu tư với Công ty Địa ốc Hoàng Quân, đồng thời có chuyến tham quan thực tế công trình Nhà ở xã hội HQC Plaza và tòa nhà văn phòng Golden King.



**Công bố chính sách hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua nhà ở xã hội**

Kể từ ngày 01/11/2016, Công ty Địa ốc Hoàng Quân áp dụng chính sách hỗ trợ lãi suất nhằm tạo điều kiện hỗ trợ khách hàng khi tham gia mua Nhà ở xã hội tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc liên kết đầu tư. Cụ thể, Công ty sẽ hỗ trợ cho khách hàng phần lãi suất vượt quá 6%/năm mà ngân hàng áp dụng khi cho vay thương mại, với thời hạn tối đa không quá 15 năm.

Chính sách hỗ trợ lãi suất cho khách hàng của Công ty Địa ốc Hoàng Quân được kéo dài đến khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và triển khai cụ thể chính sách hỗ trợ vay vốn mua Nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP.



**Đón tiếp Đoàn đại biểu Hiệp hội môi giới bất động sản Hoa Kỳ (NAR) sang thăm Việt Nam**

Ngày 19/03/2016, TS. Trương Anh Tuấn - Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) - Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty Địa ốc Hoàng Quân cùng các đại biểu VNREA, đại diện Hiệp hội thành viên ở phía Nam đã vinh dự đón tiếp Đoàn đại biểu Hiệp hội Môi giới Bất động sản Hoa Kỳ (NAR) sang thăm và làm việc tại TP.HCM, Việt Nam.

Đoàn đại biểu NAR cũng đã tham quan HQC Plaza - Công trình Nhà ở xã hội kiểu mẫu tại khu vực phía Nam và tòa nhà văn phòng Golden King do Công ty Địa ốc Hoàng Quân hợp tác đầu tư cùng Công ty Bất động sản Đông Dương.



# DANH HIỆU & GIẢI THƯỞNG NĂM 2016

## 26/03

**Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bằng khen của Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)**

Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng vì những thành tích kinh doanh xuất sắc năm 2015, góp phần vào sự phát triển ngành xây dựng Việt Nam

Bằng khen của Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) vì những đóng góp trong các hoạt động và góp phần tích cực cho sự phát triển của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam năm 2015



## 29/07

**Top 50 Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2016**

Top 50 Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2016 do Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM (HoSE), Báo Đầu tư Chứng khoán và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital phối hợp tổ chức bình chọn



## 12/01

**Bằng khen của Sở Xây dựng TP.HCM**

Bằng khen của Sở Xây dựng TP.HCM v/v tham gia tích cực trong việc đầu tư xây dựng và phát triển Nhà ở xã hội trên địa bàn TP.HCM năm 2016



# CHỈ SỐ TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ NỔI BẬT TRONG NĂM 2016



Đơn vị tính: tỷ đồng

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH		Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
1	Tổng tài sản	4.033,1	6.379,5	6.860,2
2	Doanh thu thuần	328,4	1.389,6	1.019,5
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	39,9	419,8	26,1
4	Lợi nhuận khác	(1,9)	300,2	6,1
5	Lợi nhuận trước thuế	37,9	720,1	32,2
6	Lợi nhuận sau thuế	30,1	641,3	20,0
<b>CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU</b>				
<b>1 Các chỉ tiêu về Khả năng thanh toán</b>				
a	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	1,95	2,34	2,4
b	Hệ số thanh toán nhanh ([TSLĐ - Hàng tồn kho]/Nợ ngắn hạn)	1,40	1,84	2,0
<b>2 Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
a	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,56	0,37	0,4
b	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,29	0,59	0,7
<b>3 Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
a	Vòng quay hàng tồn kho (giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân)	0,37	1,20	0,2
b	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,08	0,22	0,1
<b>4 Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
a	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9%	46%	2%
b	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2%	16%	0,5%
c	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,70%	10%	0,3%
d	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	12,10	30,20	3%
<b>5 Chỉ tiêu sinh lời của cổ phiếu</b>				
a	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	170.000.000	395.000.000	426.600.000
b	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	177	1.623	47
c	Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu (Book Value)	10.371	10.102	9.487
d	Giá trị thị trường mỗi cổ phiếu cuối kỳ	7.300	5.300	2.280
e	Hệ số giá trên thu nhập (P/E)	41,24	3,27	49

**6.860,2** Tỷ đồng  
Tổng tài sản

**1.019,2** Tỷ đồng  
Tổng doanh thu



# TÂM MINH BẠCH CHO NIỀM TIN HỢP TÁC

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Sơ đồ tổ chức

Giới thiệu Hội đồng Quản trị

Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc

Giới thiệu Ban Kiểm soát

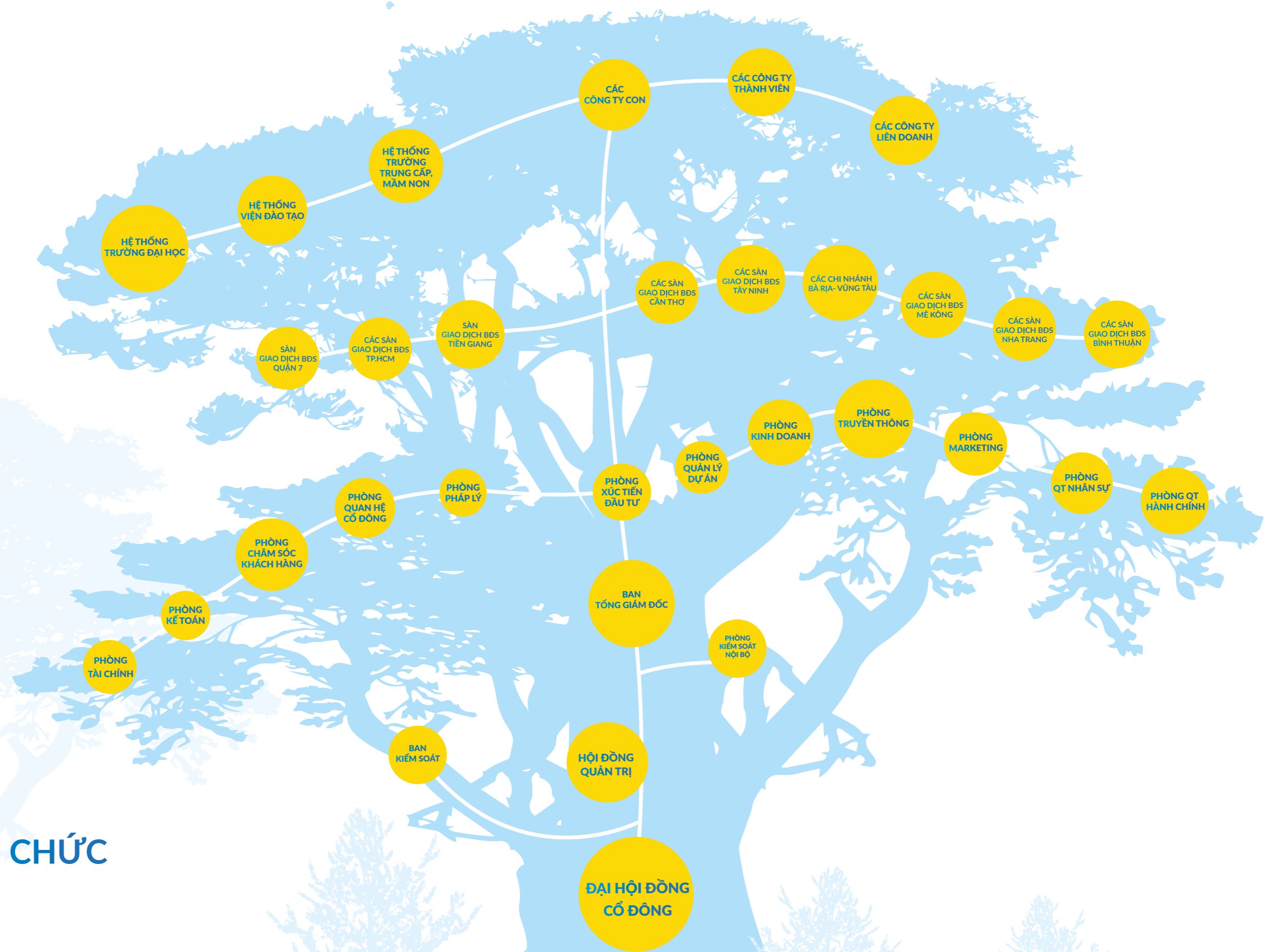
Triển vọng vĩ mô và mô hình quản trị rủi ro

Báo cáo của HĐQT

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Báo cáo Ban Kiểm soát

Thông tin cổ đông

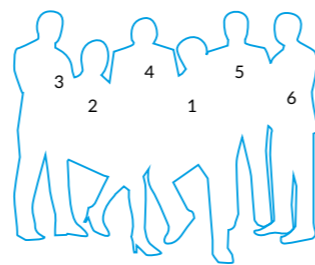


# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



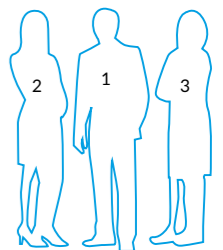
**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Ông <b>TRƯƠNG ANH TUẤN</b><br>Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 4. Ông <b>LÊ ĐÌNH VIÊN</b><br>Thành viên HĐQT    |
| 2. Bà <b>NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG</b><br>Phó Chủ tịch HĐQT    | 5. Ông <b>LÊ THÀNH NAM</b><br>Thành viên HĐQT    |
| 3. Ông <b>TRƯƠNG ĐỨC HIẾU</b><br>Thành viên HĐQT            | 6. Ông <b>TRƯƠNG THÁI SƠN</b><br>Thành viên HĐQT |



**BAN KIỂM SOÁT**

- |  |
|--|
| 1. Ông <b>NGUYỄN THÀNH VĂN</b><br>Trưởng Ban Kiểm soát                                     |
| 2. Bà <b>LÊ PHÙNG NHÃ PHƯƠNG</b><br>Thành viên Ban Kiểm soát<br>Phó phòng Kiểm soát Nội bộ |
| 3. Bà <b>MAI HOÀNG YẾN</b><br>Thành viên Ban Kiểm soát                                     |







**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

1. Ông **TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Tổng Giám đốc

2. Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG**  
Phó TGD phụ trách Kế toán – Tài chính

3. Ông **NGUYỄN TÔN**  
Phó TGD phụ trách Vật tư

4. Ông **VŨ TRỌNG ĐẮC**  
Phó TGD phụ trách Hành chính - Nhân sự

5. Ông **TRẦN ANH TUẤN**  
Phó TGD phụ trách Dự án tại Bình Thuận

6. Ông **TRƯƠNG ĐỨC HIẾU**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh

7. Ông **TRƯƠNG THÁI SƠN**  
Phó TGD phụ trách Marketing và Đối ngoại

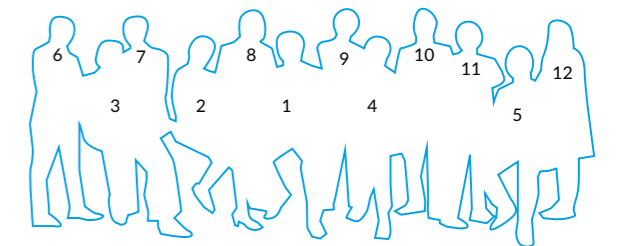
8. Ông **TRẦN THÁI SƠN**  
Phó TGD phụ trách Đầu tư - Dự án

9. Ông **ĐẶNG THANH THẢO**  
Phó TGD phụ trách Pháp Lý

10. Ông **NGUYỄN VĂN TOÀN**  
Phó TGD phụ trách Giáo dục

11. Ông **NGUYỄN THANH PHONG**  
Phó TGD phụ trách Quản lý Dự án

12. Bà **NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
Kế toán trưởng



# BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

<b>Ông TRƯƠNG ANH TUẤN</b> Tổng Giám đốc <i>Ngày bổ nhiệm: 24/03/2007</i>	<i>Thông tin lý lịch đã được trình bày phần Giới thiệu Hội đồng Quản trị</i>
<b>Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG</b> Phó TGD Kế toán - Tài chính <i>Ngày bổ nhiệm: 24/03/2007</i>	<i>Thông tin lý lịch đã được trình bày phần Giới thiệu Hội đồng Quản trị</i>
<b>Ông TRƯƠNG THÁI SƠN</b> Phó TGD Marketing & Đối ngoại <i>Ngày bổ nhiệm: 09/10/2014</i>	<i>Thông tin lý lịch đã được trình bày phần Giới thiệu Hội đồng Quản trị</i>
<b>Ông TRƯƠNG ĐỨC HIẾU</b> Phó TGD Phụ trách Kinh doanh <i>Ngày bổ nhiệm: 01/09/2011</i>	<i>Thông tin lý lịch đã được trình bày phần Giới thiệu Hội đồng Quản trị</i>

<b>Ông NGUYỄN THANH PHONG</b> Phó TGD phụ trách Quản lý Dự án <i>Ngày bổ nhiệm: 01/11/2016</i>	Năm sinh: 1964 <p>Trình độ chuyên môn:</p> <p>Quê quán: An Giang</p> <p>Kỹ sư Xây dựng</p> <p><b>KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:</b></p> <p>Ông Nguyễn Thanh Phong là một kỹ sư xây dựng có hơn 30 kinh nghiệm làm việc tại các công ty Xây dựng lớn như Công ty Xây dựng Miền Đông, Công ty Xây dựng Số 8.1,... Ông bắt đầu về làm việc tại tập đoàn Hoàng Quân từ năm 2014 đến nay.</p> <p><b>CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Đội trưởng Đội Xây lắp 3 Xí nghiệp Cấu kiện lắp sẵn</li> <li>Chỉ huy trưởng Công ty Xây dựng Miền Đông</li> <li>Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Miền Đông 4 – Công ty Xây dựng Miền Đông</li> <li>Phó Tổng Giám đốc Công ty Xây dựng số 8.1</li> <li>Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh Nhà Bình Thuận</li></ul> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:</b> không có</p> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:</b> không có</p>
--	--

<b>Ông TRẦN THÁI SƠN</b> Phó TGD Phụ trách Đầu tư Dự án <i>Ngày bổ nhiệm: 18/03/2015</i>	Năm sinh: 1977 <p>Trình độ chuyên môn:</p> <p>Quê quán: Đà Nẵng</p> <p>Kiến trúc sư</p> <p><b>KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:</b></p> <p>Ông Trần Thái Sơn có nhiều năm kinh nghiệm làm việc với vai trò là kiến trúc sư Ông bắt đầu về làm việc tại Hoàng Quân từ năm 2002 với công việc chuyên môn về thiết kế - hỗ trợ cho Ban Tổng Giám đốc trong việc lên ý tưởng và thiết kế các dự án của Công ty.</p> <p><b>CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Kiến trúc sư Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam</li> <li>Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty TNHH TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân</li> <li>Giám đốc CN Thiết kế, Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty TNHH TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân</li> <li>Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc</li> <li>Trưởng ban Quản lý Dự án Công ty TNHH TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân</li> <li>Tổng Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Châu Á</li></ul> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:</b> không có</p> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng &amp; Đô thị Tây Ninh</li> <li>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh</li> <li>Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc</li></ul>
--	--

<b>Ông ĐẶNG THANH THẢO</b> Phó TGD phụ trách Pháp lý <i>Ngày bổ nhiệm: 02/01/2016</i>	Năm sinh: 1975 <p>Trình độ chuyên môn:</p> <p>Quê quán: Ninh Thuận</p> <p>Luật sư</p> <p><b>KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:</b></p> <p>Luật sư Đặng Thanh Thảo có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn pháp luật và tham gia tranh tụng. Ông Đặng Thanh Thảo đồng thời cũng đang là Chủ tịch Công ty Luật TNHH Hoàng Quân – một trong những đơn vị cung cấp dịch vụ pháp lý hàng đầu tại Tp. Hồ Chí Minh.</p> <p><b>CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Chuyên viên Công ty TNHH Gia Luật</li> <li>Trưởng phòng Pháp lý Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân</li></ul> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:</b> không có</p> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Chủ tịch HĐQT Công ty Luật TNHH Hoàng Quân</li></ul>
---	---

<b>Ông TRẦN ANH TUẤN</b> Phó TGD Phụ trách các Dự án tại Bình Thuận <i>Ngày bổ nhiệm: 15/03/2016</i>	Năm sinh: 1955 <p>Trình độ chuyên môn:</p> <p>Quê quán: Bình Thuận</p> <p>Kỹ sư Xây dựng Thủy lợi</p> <p><b>KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:</b></p> <p>Ông Trần Anh Tuấn là kỹ sư xây dựng có hơn 40 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và đảm nhận những vị trí quan trọng tại Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận. Ông bắt đầu về làm việc tại Hoàng Quân từ năm 2016.</p> <p><b>CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Giám đốc Xí nghiệp Thủy Nông huyện Hàm Thuận Bắc.</li> <li>Phó Giám đốc Sở Thủy Lợi tỉnh Bình Thuận</li> <li>Phó Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận</li> <li>Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Bình Thuận</li> <li>Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận</li></ul> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:</b> không có</p> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Bình Thuận</li> <li>Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</li></ul>
--	--

<b>Ông NGUYỄN VĂN TOÀN</b> Phó TGD Phụ trách Giáo dục <i>Ngày bổ nhiệm: 21/09/2016</i>	Năm sinh: 1971 <p>Trình độ chuyên môn:</p> <p>Quê quán: Long An</p> <p>Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh</p> <p><b>KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:</b></p> <p>Tiến sỹ Nguyễn Văn Toàn có nhiều kinh nghiệm về quản trị kinh doanh và giáo dục. Ông nhiều năm đảm nhận các vị trí quản lý kinh doanh tại các công ty lớn như Ajinomoto, Gillette,... Đồng thời ông đang là hiệu trưởng Trường Trung cấp – Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á và là Viện trưởng Viện Khoa học Phát triển Nhân lực và Tài năng</p> <p><b>CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Giám sát Kinh doanh Công ty Ajinomoto Việt Nam</li> <li>Trưởng phòng Kinh doanh Công ty Gillette Việt Nam</li> <li>Phó Giám đốc Kinh doanh Công ty TNHH Saigon Ve Wong</li> <li>Giám đốc Kinh doanh và Tiếp thị Công ty Kellogg Việt Nam</li> <li>Giảng viên, thỉnh giảng tại các trường Đại học</li></ul> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:</b> không có</p> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC TỔ CHỨC KHÁC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Hiệu trưởng Trường Trung cấp – Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á</li> <li>Viện trưởng Viện Khoa học Phát triển Nhân lực và Tài năng</li></ul>
--	---

<b>Ông NGUYỄN TÔN</b> Phó TGD Phụ trách vật tư <i>Ngày bổ nhiệm: 01/11/2016</i>	Năm sinh: 1960 <p>Trình độ chuyên môn:</p> <p>Quê quán: Ninh Thuận</p> <p>Kỹ sư Hóa</p> <p><b>KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:</b></p> <p>Ông Nguyễn Tôn là kỹ sư có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Ông từng đảm nhận các chức vụ quản lý tại các công ty chuyên về xây dựng như Công ty CP ĐT-XD- Phát triển Nhà Bảo Linh, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Bình Thuận.</p> <p><b>CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Phó phòng kỹ thuật Xí nghiệp Liên Hiệp Dệt Thuận Hải</li> <li>Giám Đốc Chi nhánh Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân</li> <li>Giám đốc Công ty CP ĐT-XD- Phát triển Nhà Bảo Linh</li> <li>Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Bình Thuận</li></ul> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:</b> không có</p> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC TỔ CHỨC KHÁC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Bình Thuận</li></ul>
---	---

<b>Ông VŨ TRỌNG ĐẮC</b> Phó Tổng Giám đốc <i>Ngày bổ nhiệm: 01/09/2011</i>	Năm sinh: 1950 <p>Trình độ chuyên môn:</p> <p>Quê quán: Lạng Sơn</p> <p>Cử nhân kinh tế</p> <p><b>KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:</b></p> <p>Ông Vũ Trọng Đắc có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế. Ông từng là giảng viên tại trường Kinh tế I và Trưởng Cán bộ Quản lý Tổng cục Hậu cần. Ngoài ra ông còn từng đảm nhận các chức vụ quản lý tại các trường và tại Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn,...</p> <p><b>CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Giảng viên tại trường Kinh tế I và Trưởng Cán bộ Quản lý Tổng cục Hậu cần, Quân đội nhân dân Việt Nam</li> <li>Cán bộ quản lý Bộ cơ khí luyện kim và Trường Kỹ thuật Cao Thắng</li> <li>Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn</li></ul> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:</b> không có</p> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC TỔ CHỨC KHÁC:</b> không có</p>
--	--

<b>Bà NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG</b> Kế toán trưởng <i>Ngày bổ nhiệm: 22/10/2015</i>	Năm sinh: 1981 <p>Trình độ chuyên môn:</p> <p>Quê quán: Tây Ninh</p> <p>Cử nhân Kinh tế</p> <p><b>KINH NGHIỆM LÀM VIỆC:</b></p> <p>Bà Nguyễn Hồng Phượng có trình độ chuyên môn về kế toán. Bà đã làm việc và gắn bó cùng tập đoàn Hoàng Quân gần 7 năm.</p> <p><b>CHỨC VỤ TỪNG ĐẢM NHIỆM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Phó phòng Kế toán Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân</li></ul> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT KHÁC:</b> không có</p> <p><b>CHỨC VỤ ĐANG ĐẢM NHIỆM TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC:</b> không có</p>
--	--

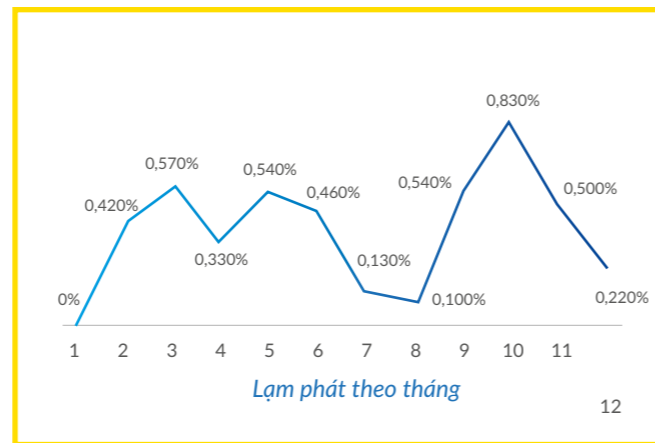
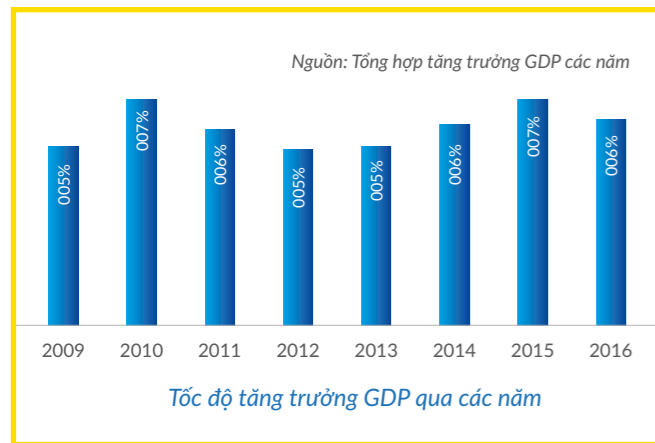


# TRIỂN VỌNG VĨ MÔ VÀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

## I. TRIỂN VỌNG VĨ MÔ

### 1. Đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô năm 2016 của thị trường bất động sản

#### 1.1. Tăng trưởng và lạm phát



Mức tăng trưởng GDP năm 2016 đạt 6,23% giảm so với mức tăng 6,68% của năm 2015. Có thể nhận định xu hướng đi lên của nền kinh tế đang có dấu hiệu chững lại mặc dù vẫn khả quan

#### 1.2. Tín dụng và lãi suất

Năm 2016, tín dụng bất động sản tăng 12,5% so với cuối năm 2015, thấp hơn nhiều so với năm 2015 (28,3%). Tín dụng đầu tư và kinh doanh bất động sản tập trung chủ yếu vào nhu cầu xây dựng, sửa chữa và mua nhà để ở, nhà để ở kết hợp với cho thuê (34,3%); xây dựng khu đô thị (19%); đầu tư kinh doanh bất động sản khác (nhà hàng, khách sạn để bán, cho thuê) là 21,8%.

Nguồn tín dụng từ hệ thống ngân hàng cho thị trường đang bị thu hẹp. Các ngân hàng thương mại hầu như không còn dư địa về nguồn vốn ngắn hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước áp dụng từ tháng 1/2017.

Thực tế trong thời gian qua, lãi suất cho vay mua nhà năm 2016 cũng đã giảm mạnh, nếu như không muốn nói là đã chạm đáy. Việc lãi suất giảm về lý thuyết sẽ tác động tích cực đến thị trường bất động sản

#### 1.3. Một số chính sách tác động lớn đến thị trường bất động sản năm 2016

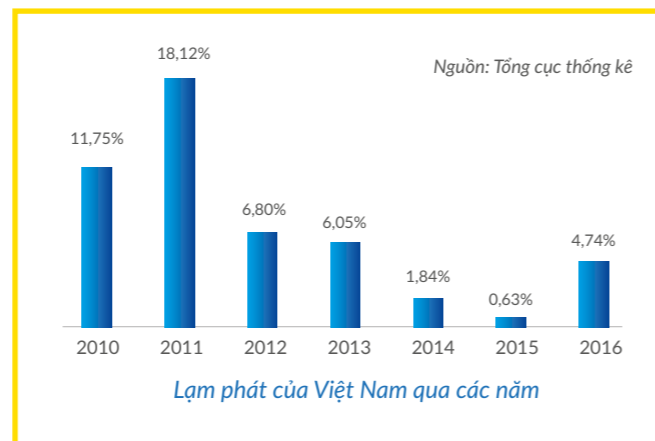
##### a. Hạn chế tín dụng vào bất động sản

Thông tư 06/2016/TT-NHNN (TT06) được ban hành và có hiệu lực từ 1/07/2016 nhằm sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN (TT36) quy định về các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài với nhiều nội dung thay đổi quan trọng ảnh hưởng đến thị trường bất động sản như sau:

- Tăng hệ số rủi ro đối với khoản phải thu kinh doanh BĐS từ 150% lên đến 200% áp dụng từ ngày 1/1/2017
- Tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn điều chỉnh giảm từ 60% xuống 40% đối với NHTM và quy định lộ trình giảm trong 2 năm (2017: 50%, 2018: 40%).
- Điều này đồng nghĩa với việc các doanh nghiệp cần chuẩn bị tâm lý cho tình trạng hạn chế nguồn cung tín dụng trung và dài hạn vào thị trường bất động sản.

##### b. Công bố danh sách dự án đang thế chấp

Giữa tháng 7/2016, Sở Tài nguyên Môi trường TP HCM cùng với Sở Tư pháp, Xây dựng thành phố phối hợp công bố danh sách 77 dự án bất động sản đang thế chấp ngân hàng. Đây là lần đầu tiên trên cả nước, cơ quan quản lý công khai tình trạng của các dự án để người dân nắm rõ, tránh bị lừa khi mua nhà, như từng xảy ra tại một số chung cư



trước đây. Điều này làm cho các doanh nghiệp bất động sản gặp không ít khó khăn trong việc cần nhanh chóng rút tài sản đảm bảo và trấn an tâm lý khách hàng. Mặt khác, đây cũng là điều kiện thuận lợi cho khách hàng để đảm bảo an toàn dòng vốn cá nhân.

##### c. Nghiên cứu việc đánh thuế bất động sản

Mục tiêu của sắc thuế này góp phần giúp cho thị trường bất động sản phát triển bền vững, phòng chống đầu cơ và tăng thêm nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

##### d. Kết thúc gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng

Việc chấm dứt gói tín dụng ưu đãi này trước mắt cũng khiến cho người có thu nhập thấp đô thị khó tiếp cận nhà ở, và cũng tác động đến phân khúc thị trường nhà ở vừa túi tiền. Hiện nay đa số người mua nhà xã hội đều phải tiếp cận gói tín dụng có lãi suất thả nổi như nhà ở thương mại thông thường.

##### e. Biến động của Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương

Việc Mỹ có thể rút khỏi Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) được xem là một trong những nhân tố bất định có thể ảnh hưởng sâu rộng đến thị trường bất động sản Việt Nam. Suốt năm 2016, lệch pha cung cầu trên thị trường địa ốc tại các thành phố lớn trên cả nước nghiêng hẳn về phân khúc hàng hóa cao cấp được xem là hệ quả của làn sóng đi tắt đón đầu cơ hội TPP.

Sự vắng mặt của Mỹ trong hiệp định thương mại này sẽ ảnh hưởng tới sự chuyển dịch dòng vốn đầu tư, chuyển dịch sản xuất vào Việt Nam. Kế đến sẽ tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản trong trung hạn và dài hạn. Trước mắt, TPP có thể làm thay đổi nguồn cầu bất động sản nhà ở cao cấp, nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, văn phòng tại các đô thị lớn...

## 2. Triển vọng vĩ mô năm 2017

### 2.1. Cơ hội thị trường

- Dân số trẻ, tầng lớp trung lưu đang tăng nhanh, dòng vốn nước ngoài đổ vào BĐS rất mạnh, hội nhập kinh tế sâu rộng, hệ thống hạ tầng giao thông hiện đại được đầu tư rộng khắp và một nền chính trị ổn định... sẽ giúp cho thị trường địa ốc tăng trưởng bền vững đặc biệt đối với phân khúc căn hộ khoảng 1 tỷ đồng.
- Năm 2017 có thể sẽ có hai gói tín dụng ưu đãi cho người nghèo vay mua nhà.
- Nguồn vốn vay thứ nhất được giao cho Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện bằng việc sử dụng nguồn vốn 50% từ ngân sách và 50% từ nguồn huy động để cho vay mua nhà ở xã hội với mức tối suất tối đa là 5%.
- Nguồn vốn vay thứ 2 thuộc về các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm cổ phần chi phối. Theo đó, các ngân hàng này phải dành 3% tổng dư nợ của mình để cho vay mua bán nhà ở xã hội với một số điều kiện ưu đãi.

Những chính sách và chủ trương này sẽ làm cho thị trường trở nên sôi động hơn. Như vậy người có nhu cầu mua nhà ở xã hội có thể yên tâm với hai gói vay dành cho người thu nhập thấp 2017 không giới hạn quy mô, thời gian vay lãi suất thấp thay thế cho gói 30.000 tỷ trước kia.

- Hạ tầng được đầu tư phát triển mạnh mẽ và ngày càng đồng bộ hơn như đường cao tốc, tuyến metro, các tuyến giao thông liên vùng tạo cơ hội rất lớn cho đầu tư bất động sản. Giao thông ngày càng thông thoáng là cơ hội lớn để thị trường BĐS phát triển, cả trong trung hạn và dài hạn
- FDI vào bất động sản đang có xu hướng gia tăng, với sự tham gia của những tập đoàn địa ốc hàng đầu từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore và nhiều nước khác sẽ làm cho hoạt động của thị trường trở nên chất lượng và hiệu quả hơn. Về nguồn vốn cho phát triển bất động sản, dự báo vốn FDI vẫn chiếm tỷ trọng cao, vốn tín dụng trong nước là nguồn lực chủ yếu, vốn trong dân, kiều hối sẽ được huy động nhiều hơn, nhất là đầu tư vào phân khúc du lịch, nghỉ dưỡng.

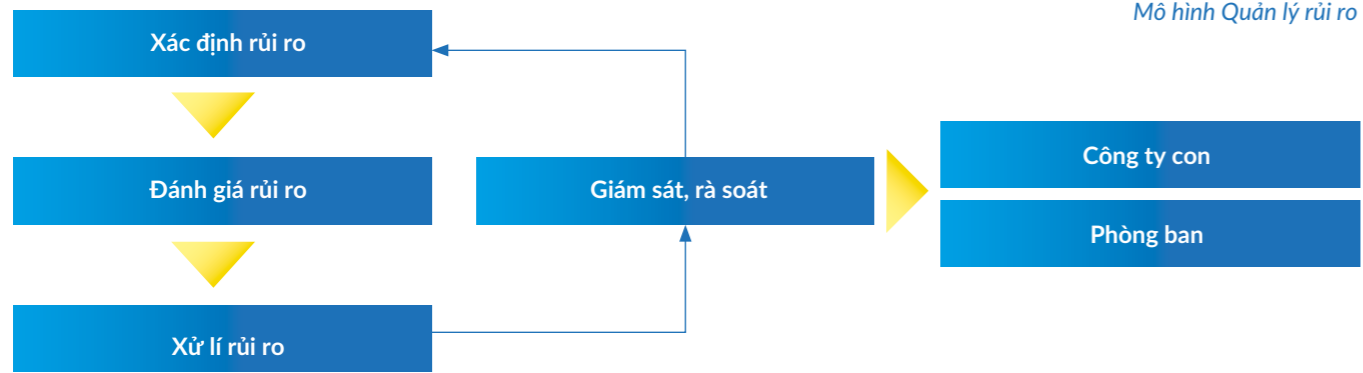
### 2.2. Thách thức

- Chính sách ưu đãi đối với người mua nhà có thu nhập thấp vẫn còn nằm trên giấy tờ và khả năng thực thi vẫn còn chờ thời gian.
- Việc ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN sẽ là thách thức lớn của thị trường nhà ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung bởi nguồn vốn tín dụng có vai trò quyết định trong sự phát triển của thị trường với ước tính cơ cấu vốn chiếm 70-80% giá trị.
- Vấn đề đánh thuế căn nhà thứ 2, mặc dù chỉ là định hướng nhưng trong tương lai nhưng các chính sách về thuế được cho là sẽ trở thành rào cản cho sự phát triển của thị trường BĐS nhà ở.
- Việc lệch pha cung-cầu, BĐS cao cấp lấn lướt trong năm 2016 cũng đe dọa đến sự cân bằng của thị trường trong năm 2017. Một số doanh nghiệp BĐS đang được nhận nguồn vốn tín dụng lớn và huy động rất nhiều nguồn vốn xã hội (trong đó có nhiều người tiêu dùng và nhà đầu tư thứ cấp) trong năm 2016 cũng là những nhân tố tiềm ẩn yếu tố rủi ro trong năm kế tiếp.
- TPP có thể làm thay đổi nguồn cầu tại các phân khúc: BĐS nhà ở cao cấp, khu công nghiệp, văn phòng tại các đô thị lớn...

**QUẢN TRỊ RỦI RO**

**1. Cơ chế quản trị rủi ro**

Hệ thống quản lý rủi ro được thiết kế đồng bộ gắn kết chặt chẽ với việc xây dựng và thực hiện mục tiêu, chiến lược kinh doanh của Tập đoàn Hoàng Quân. Quy trình quản lý rủi ro khép kín được cải tiến liên tục để thích nghi với những thay đổi của các rủi ro và mức độ tác động của rủi ro.



**Xác định rủi ro**

- Xây dựng quy trình kiểm soát rủi ro
- Theo dõi, cập nhật, điều chỉnh liên tục
- Quy định rõ trách nhiệm kiểm soát nội bộ của các bộ phận, cá nhân trong Quy chế quản trị:
  - Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm giám sát, cải tiến tính đầy đủ và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
  - Ban Điều hành chịu trách nhiệm xây dựng và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả trên toàn Tập đoàn: thiết lập cơ cấu tổ chức, cơ chế báo cáo, phân định quyền hạn và trách nhiệm, sự phối hợp giữa các bộ phận trong hệ thống kiểm soát nội bộ.
  - Tất cả cán bộ có trách nhiệm quản lý rủi ro và thực hiện kiểm soát đối với chính công việc của bộ phận mình.

**Đánh giá rủi ro**

- Thiết lập mục tiêu chiến lược, mục tiêu kinh doanh, mục tiêu quản lý rủi ro xuyên suốt từ Tập đoàn đến các công ty thành viên đảm bảo tính thống nhất trong hoạt động nhận diện, đánh giá và xử lý các rủi ro.
- Quy chế Kiểm soát – Kiểm toán của Tập đoàn đã được ban hành nhằm nhận diện, kiểm soát và báo cáo về các rủi ro. Trong đó, quy định rõ cơ cấu tổ chức, quyền hạn, trách nhiệm của các cấp trong hoạt động quản lý rủi ro; quy trình thủ tục kiểm tra, kiểm soát.

**Xử lý rủi ro**

Các rủi ro phát sinh được xử lý dựa trên nguyên tắc:

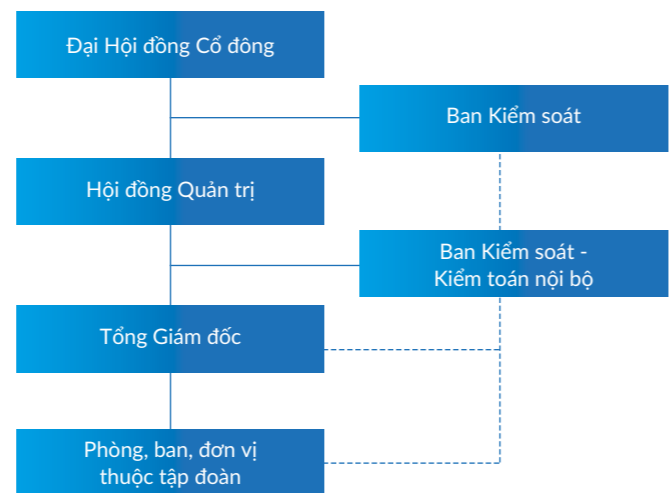
1. Xác định nguyên nhân
2. Đề ra kế hoạch/phương án khắc phục phù hợp với nguồn lực
3. Lựa chọn và áp dụng phương án tối ưu
4. Rút kinh nghiệm tránh lặp lại rủi ro
5. Điều chỉnh, hoàn thiện cơ chế quản trị rủi ro
6. Giám sát việc điều chỉnh được thực hiện

**Giám sát, Rà soát**

- Giám sát thường xuyên: cấp quản lý các bộ phận giám sát thực hiện quản trị rủi ro qua các hoạt động nghiệp vụ hàng ngày
- Giám sát định kỳ: Việc giám sát định kỳ được thực hiện thông qua báo cáo đánh giá của Ban kiểm soát – Kiểm toán nội bộ về tính đầy đủ và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ tại các công ty thành viên, phòng ban. Từ đó tham mưu giải pháp để hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ.

**2. Hệ thống quản trị rủi ro**

Hệ thống quản trị rủi ro của Công ty tiếp tục hoàn thiện, củng cố nhằm sớm phát hiện và phân tích các rủi ro mà công ty có nguy cơ gặp phải, sẵn sàng ứng phó với rủi ro.



Hệ thống quản lý rủi ro được Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ trực tiếp theo dõi, giám sát và phát hiện, xử lý thông qua các đợt kiểm tra định kỳ và đột xuất.

**Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ**

Ban Kiểm soát – Kiểm toán Nội bộ (KS-KTNB) được thành lập và trực thuộc Hội đồng Quản trị (HDQT), là đơn vị giám sát, kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn và các Đơn vị thành viên; kiểm tra sự tuân thủ pháp luật và quy định của Tập đoàn, qua đó phát hiện những vấn đề không phù hợp và đề xuất biện pháp cải tiến.

Hoạt động của Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ nhằm giám sát, kiểm tra việc tuân thủ quy định của pháp luật; điều lệ, quy chế, quy định, quy trình, chính sách của Tập đoàn, với mục đích phòng ngừa, phát hiện và xử lý những trường hợp vi phạm, giảm thiểu rủi ro. Trên cơ sở đó hoàn thiện cơ chế quản lý, phát huy nhân tố tích cực góp phần nâng cao khả năng kiểm soát, hiệu quả hoạt động giúp hoàn thành mục tiêu mà Lãnh đạo tập đoàn đề ra.

Ngoài ra, Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ còn hỗ trợ Ban kiểm soát trong công tác kiểm soát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, cùng với việc kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh.

Ban KS-KTNB họp định kỳ hàng tuần và có thể được triệu tập họp bất thường để kịp thời giải quyết những công việc đột xuất.

**Ban KS-KTNB hoạt động theo nguyên tắc**

1. Tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ và các quy định, chính sách của Tập đoàn.
2. Khách quan, trung thực trong quá trình thực hiện nhiệm vụ kiểm soát.
3. Độc lập về tổ chức với các Phòng, Ban, Đơn vị chức năng.
4. Độc lập về hoạt động với các hoạt động quản lý điều hành, với các nghiệp vụ được kiểm soát.
5. Độc lập về đánh giá, trình bày trong các báo cáo kiểm soát, kiểm toán nội bộ.

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ đã thực hiện 19 đợt kiểm tra, kiểm soát trong hệ thống, và đã thiết lập hệ thống KS-KTNB vệ tinh để tăng cường hoạt động giám sát kịp thời tại các khu vực trọng điểm như Miền Tây, Bình Thuận báo cáo cho Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ Tập đoàn.

**3. Các rủi ro chính**

Tập đoàn xác định các loại rủi ro chính và thực hiện các giải pháp kiểm soát rủi ro nhằm phản ánh sự thay đổi của các điều kiện thị trường như sau:

**3.1. Rủi ro thị trường**

Là một thành phần trong nền kinh tế thị trường, sự biến động của thị trường sẽ ảnh hưởng nhiều mặt đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Trong đó, các rủi ro thị trường chính được xác định gồm: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá thị trường.

**a) Rủi ro tiền tệ**

Cho đến nay các giao dịch của Tập đoàn đều sử dụng đồng nội tệ Việt Nam Đồng và theo đơn giá cố định nên những rủi ro biến động tỷ giá, tăng chi phí được kiểm soát và giảm thiểu tác động.

Tuy nhiên, lạm phát do mất giá đồng Việt Nam cũng có những ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư có tính chất trung – dài hạn đều được xác định mức dự phòng trượt giá đồng tiền để giảm thiểu tối đa mức độ ảnh hưởng.

**b) Rủi ro lãi suất**

Đây là rủi ro liên quan đến chi phí lãi vay phát sinh từ việc lãi suất trên thị trường gia tăng. Các khoản vay phải chịu lãi suất chủ yếu được sử dụng để đầu tư vào các dự án bất động sản. Tuy nhiên, đối với nhà ở xã hội chủ đầu tư được ưu đãi về lãi suất theo Luật Nhà ở, được triển khai cụ thể tại Quyết định 2530a/QĐ-NHNN về mức lãi suất cho vay ưu đãi của tổ chức tín dụng được chỉ định đối với khách hàng vay vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Thông tư số 25/2015/TT-NHNN.

**Biện pháp hạn chế rủi ro:**

- Tiếp tục duy trì vị thế tiên phong đầu tư nhà ở xã hội, tận dụng được ưu đãi của Nhà nước để giảm giá thành sản phẩm.
- Tập đoàn chủ động thanh toán hoặc cơ cấu các khoản vay với lãi suất ưu đãi và cố định.
- Chủ động hỗ trợ người mua nhà thanh toán ổn định với chính sách bù lãi suất linh hoạt.

- Tăng cường huy động vốn từ cổ đông hiện hữu, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay ổn định.

**c) Rủi ro giá thị trường:**

Là rủi ro về giá nguyên vật liệu đầu vào, giá dịch vụ tăng trong quá trình thi công xây dựng các dự án.

**Biện pháp hạn chế rủi ro**

Khi ký hợp đồng đầu tư xây dựng dự án, Tập đoàn Hoàng Quân lựa chọn hình thức ký tổng thầu với giá cố định trong suốt quá trình xây dựng.

Đồng thời xây dựng hợp tác chiến lược với nhiều nhà cung cấp vật liệu để duy trì mức giá ổn định trong suốt thời gian thi công dự án. Bên cạnh đó, liên tục mở rộng mạng lưới các nguồn cung cấp vật liệu đa dạng và tối ưu.

Vì vậy, những biến động về giá cả nguyên liệu đầu vào ít ảnh hưởng đến lợi nhuận kỳ vọng của doanh nghiệp.

**3.2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của Tập đoàn không thể thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của họ và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu của khách hàng.

**Biện pháp hạn chế rủi ro:**

- Phải thu khách hàng và phải thu khác: Từng khách hàng có những đặc điểm riêng biệt mang đến rủi ro riêng biệt cho Công ty. Trong năm 2014, Ban lãnh đạo Công ty triển khai một số chủ trương để kiểm soát như: chọn lọc đối tượng khách hàng thích hợp với từng dự án, xây dựng điều kiện thanh toán cho nhiều đối tượng khách hàng khác nhau nhằm tạo điều kiện tối ưu nhất cho khách hàng và doanh nghiệp, lập dự phòng khoản phải thu khó đòi.
- Các khoản đầu tư: Trong năm vừa qua, Công ty giới hạn mức độ rủi ro tín dụng bằng cách chỉ đầu tư vào các đối tác tin cậy của hệ thống Hoàng Quân, tập trung nguồn lực đầu tư các dự án trọng điểm mà Công ty đang thực hiện.

**3.3. Rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản trị rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ nợ hiện tại và tương lai của doanh nghiệp.

**Biện pháp hạn chế rủi ro**

- Việc giám sát các khoản phải thu – phải chi và điều hành thanh khoản được giám đốc Tài chính giám sát chặt chẽ hằng ngày để kịp thời điều hành tài chính và ổn định ngân sách.
- Lập ngân sách hoạt động của từng đơn vị /phòng/ban và đảm bảo việc tuân thủ ngân sách được kiểm soát. Đối với các khoản biến động Ngân sách phải được Ban điều hành xem xét thông qua.
- Thực hiện nhiều biện pháp tăng vòng quay các khoản phải thu để đáp ứng nhu cầu tiền mặt cho các hoạt động đầu tư khác của Tập đoàn.

**3.4. Rủi ro tiến độ triển khai dự án**

Các dự án của Tập đoàn được triển khai kéo dài thường 3-4 năm và gặp nhiều thách thức lớn từ bước giải phóng mặt bằng, xin thủ tục đầu tư, thiết kế xây dựng và bắt đầu xây dựng.

**Biện pháp hạn chế rủi ro**

Ban lãnh đạo Công ty sớm có các biện pháp để đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án nhằm giảm thiểu tối đa nguy cơ chậm trễ tiến độ với khách hàng như:

- Chuẩn bị sẵn quỹ đất sạch cho những dự án dự định thực hiện;
- Chuẩn bị đối tác và khách hàng ngay từ ban đầu để đảm bảo nguồn vốn đầu tư vào dự án;
- Tận dụng chuỗi hoạt động khép kín đảm bảo công tác triển khai 1 dự án gồm pháp lý – thiết kế - cung ứng vật tư – xây dựng;
- Đối với các dự án đang thực hiện, Ban lãnh đạo công ty đưa ra thời gian phù hợp để hoàn thành và giao nhà cho khách. Tạo áp lực để Công ty hoàn thành chỉ tiêu và những cam kết với khách hàng, tạo uy tín và lòng tin đối với khách hàng;
- Tìm kiếm và M&A các dự án tiềm năng.

### 3.5. Rủi ro luật pháp

Những thay đổi về chính sách, luật pháp có thể ảnh hưởng tích cực thúc đẩy doanh nghiệp phát triển hoặc có thể gây ra những bất lợi trong ngắn hạn hoặc dài hạn. Rủi ro luật pháp được xác định là những thay đổi về chính sách theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Trong năm 2016 có nhiều văn bản luật mới và văn bản hướng dẫn áp dụng luật bắt đầu có hiệu lực ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn như: Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản,... và các văn bản dưới luật hướng dẫn áp dụng như Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Thông tư 25/2015/TT-NHNN, Thông tư 20/2016/TT-BXD, Thông tư 139/2016/TT-BTC,... Các chính sách mới đi vào thực tiễn đã giúp doanh nghiệp hưởng được nhiều ưu đãi như: Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, được dành 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại, được giảm thuế GTGT còn 5%, thuế thu nhập DN còn 10%,... Tuy nhiên năm 2016, trong thời gian chuyển tiếp chính sách hỗ trợ tín dụng, công ty đã gặp phải khó khăn do nguồn vốn ưu đãi theo hướng dẫn tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP chưa giải ngân trong khi đó gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng đã kết thúc.

#### Biện pháp hạn chế rủi ro:

Không chỉ Tập đoàn Hoàng Quân có bộ phận Pháp lý riêng biệt mà Công ty Luật Hoàng Quân – thành viên Tập đoàn Hoàng Quân cũng sở hữu và bao gồm các Luật sư với nhiều năm kinh nghiệm. Bộ phận này thường xuyên theo dõi và cập nhật những biến động luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban lãnh đạo có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với thị trường bất động sản được đưa ra.

Cụ thể trong năm 2016, Bộ phận pháp lý phối hợp cùng Bộ phận Tài chính tham mưu Ban lãnh đạo triển khai áp dụng chương trình bù lãi suất hỗ trợ tín dụng cho khách hàng mua nhà. Cụ thể, Công ty sẽ hỗ trợ cho khách hàng phần lãi suất vượt quá 6%/năm mà Ngân hàng áp dụng khi cho vay thương mại, với thời hạn tối đa không quá 15 năm (Ví dụ: Nếu Ngân hàng A cho vay mua nhà với lãi suất thương mại 10%/năm, khách hàng mua NƠXH của Tập đoàn Hoàng Quân chỉ phải trả lãi suất 6%/năm, phần còn lại 4%/năm sẽ do Tập đoàn Hoàng Quân hỗ trợ chi trả).

Giải pháp đề ra đã góp phần hạn chế ảnh hưởng trong giai đoạn chờ giải ngân theo Nghị định 100, góp phần ổn định tài chính doanh nghiệp, đồng thời tạo điều kiện cho khách hàng sở hữu căn hộ của riêng mình, thể hiện chính sách nhân văn của Tập đoàn.

### 3.6. Rủi ro về tuân thủ

Rủi ro tuân thủ là rủi ro mà Công ty phải đối mặt trong trường hợp Công ty, Nhân viên của công ty vi phạm hoặc không tuân thủ các quy định của Pháp luật, quy định tại Điều lệ Công ty, vi phạm các Quy định nội bộ.

Rủi ro về tuân thủ có khả năng gây xáo trộn trong việc triển khai các chiến lược, kế hoạch phát triển của Công ty. Chính vì vậy, Kiểm soát về tuân thủ được xem là biện pháp hữu hiệu nhằm phòng chống và giảm thiểu các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

#### Biện pháp hạn chế rủi ro

Để hạn chế các rủi ro về mặt tuân thủ, Công ty áp dụng một số biện pháp phòng ngừa như sau:

- Thiết kế quy trình hoạt động có sự kiểm tra chéo lẫn nhau giữa các bộ phận;
- Thiết lập hệ thống kiểm tra, giám sát nội bộ;
- Áp dụng kỷ luật nghiêm khắc đối với các trường hợp vi phạm quy định của Công ty.

### 3.7. Rủi ro quản trị nguồn nhân lực

Trong thị trường lao động hiện nay, mặc dù tỷ lệ thất nghiệp đối với sinh viên mới ra trường khá cao nhưng nguồn nhân lực chất lượng cao, có kinh nghiệm trong hầu hết các lĩnh vực đều thiếu. Chính vì vậy, sự cạnh tranh trên thị trường lao động là khá lớn, tạo nên các rủi ro tiềm tàng về quản trị nguồn nhân lực như: quỹ lương quá lớn, tuyển dụng sai đối tượng, an toàn lao động, năng suất, chất lượng làm việc, thất thoát tài sản.

#### Biện pháp hạn chế rủi ro

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



# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2016 VÀ ĐỊNH HƯỚNG 2017

## A. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

#### 1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô 2016

Trong bối cảnh năm 2016 nền kinh tế Việt Nam tiếp tục có bước phát triển ổn định. Các khung pháp lý dần hoàn thiện, đặc biệt là các chính sách về phát triển Nhà ở xã hội (NOXH) đã tạo cơ chế thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư, phát triển. Tuy nhiên trong năm qua, khó khăn do việc gói 30.000 tỷ dừng lại đã tác động không nhỏ đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty.

Trong điều kiện đó, với những nỗ lực của tập thể Công ty kết quả kinh doanh cả năm 2016 đạt doanh thu hợp nhất 1.114 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 20,1 tỷ đồng, tương ứng 15% kế hoạch doanh thu và 4% kế hoạch lợi nhuận.

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2016 chưa đạt như kế hoạch đề ra nhưng Hội đồng quản trị vẫn đánh giá cao quyết tâm, nhạy bén của Ban Tổng giám đốc và tinh thần đoàn kết, hợp tác của Tập thể CBNV và các đơn vị thành viên.

Thông qua việc rà soát, đánh giá Hội đồng quản trị đã đề ra những thay đổi về chiến lược kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, tập trung chuyên môn hóa nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, hoàn thành mục tiêu chiến lược 2016-2020.

Song song với những nỗ lực nhằm đạt được kết quả kinh doanh khả quan, gia tăng khả năng sinh lời mang lại lợi ích cho cổ đông Công ty còn chú trọng cải thiện quản trị Công ty định hướng phù hợp thông lệ quốc tế. Cụ thể, Công ty thực hiện đo lường chất lượng quản trị công ty và nỗ lực cải thiện theo Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN. Các thông tin doanh nghiệp được cung cấp đầy đủ, minh bạch, đồng thời tăng cường các kênh truyền thông, cập nhật thông tin kịp thời, liên tục cho các bên liên quan. Nỗ lực cải thiện quản trị công ty không chỉ từ Ban lãnh đạo mà cần được quán triệt từng cán bộ quản lý, nhân viên thuộc Công ty và các đơn vị thành viên.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục duy trì các hoạt động thể hiện tinh thần trách nhiệm xã hội đối với cộng đồng, xã hội, phát triển thể hệ tương lai đồng thời tích cực thực hiện các sáng kiến tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu, tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

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

#### 1. Hoạt động giám sát

Hội đồng Quản trị đã kết hợp cùng Ban Kiểm soát (“BKS”) theo sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc (“Ban TGD”), chi

đạo kịp thời trong việc thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh. Đồng thời, thông qua cơ chế giám sát qua Ban Kiểm Soát – Kiểm Toán Nội Bộ trực thuộc HĐQT thực hiện rà soát, nhận diện, ngăn ngừa và quản trị rủi ro.

#### 2. Kết quả giám sát

Về hoạt động sản xuất kinh doanh

Về hoạt động sản xuất kinh doanh		Đơn vị tính: tỷ đồng
Stt	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh năm 2016
1	Doanh thu	1.114,0
2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	319,3
3	Lợi nhuận trước thuế	32,2
4	Lợi nhuận sau thuế	20,1

Trong năm 2016, HĐQT đã có những chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc để xây dựng và triển khai các phương án thu xếp vốn để chuẩn bị sẵn sàng cho việc đẩy nhanh tiến độ các dự án khi chính sách hỗ trợ vốn đối đối với nhà ở xã hội (“NOXH”) khi chính sách mới chưa giải ngân. Tuy nhiên kế hoạch tăng tốc phát triển đã bị ảnh hưởng lớn bởi yếu tố rủi ro về chính sách. Trong khi chính sách hỗ trợ tín dụng theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội chưa giải ngân thì gói 30.000 tỷ cung cấp tín dụng cho các khách hàng và chủ đầu tư NOXH và khách hàng mua nhà ở xã hội chỉ còn giải ngân tiếp phần còn lại đối với các đã ký trước ngày 31/03/2016 và đã chính thức kết thúc giải ngân vào 31/12/2016.

Với tình hình đó, tiến độ các dự án đang triển khai đã bị ảnh hưởng tuy nhiên Ban Tổng giám đốc đã đề ra phương án giảm mức độ ảnh hưởng của rủi ro chính sách bằng cách triển khai các phương án hỗ trợ khách hàng qua chương trình bù lãi suất cho khách hàng vay vốn lãi suất thương mại để mua NOXH từ 01/11/2016, chiết khấu cao cho khách hàng trả tiền sớm hơn kế hoạch thanh toán. Các chương trình này được đánh giá là quyết định đúng đắn, phù hợp yêu cầu thực tiễn trong giai đoạn doanh nghiệp gặp phải rủi ro về chính sách. Ban TGD đã thực hiện đúng chủ trương của ĐHĐCĐ và HĐQT về chiến lược phát triển NOXH, không chỉ giúp người dân thu nhập thấp thực hiện được ước mơ có nhà mà còn góp phần ổn định nguồn vốn cho doanh nghiệp.

Trong năm 2016, Ban Tổng Giám đốc đã có những hoạt động tích cực đáng ghi nhận như sau:

- Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô, những thay đổi về chính sách có khả năng ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh từ đó đề ra giải pháp phù hợp. Đặc biệt là chính sách bù lãi suất cho khách hàng mua NOXH, chiết khấu thanh toán đã kịp thời ổn định nguồn vốn, tình hình tài chính của Công ty.

- Tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong dẫn đầu về nhà ở xã hội khu vực phía Nam, tập trung đầu tư các dự án NOXH tại các tỉnh thành như Khánh Hòa, Bình Thuận, Tp.HCM, Tây Ninh, Tiền Giang, Vĩnh Long, Cần Thơ, Đồng Nai, Trà Vinh...
- Tăng cường hoạt động xúc tiến đầu tư, khai thác hiệu quả KCN Hàm Kiệm I, KCN Bình Minh;
- Hợp tác cùng chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ dự án Tòa nhà Golden King đi vào khai thác dịch vụ văn phòng, trung tâm thương mại và căn hộ kết hợp vừa làm văn phòng và để ở (officetel).
- Đa dạng hóa sản phẩm đầu tư nhằm gia tăng khả năng sinh lợi nhuận;
- Đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án để bàn giao cho khách hàng;
- Tiếp tục mở rộng quỹ đất qua các hình thức mua đất, M&A và quỹ đất do địa phương giao không thu tiền sử dụng đất đầu tư nhà ở xã hội,... để chuẩn bị cho kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2017-2020;
- Đẩy nhanh tiến độ thi công hoàn thiện, tuyển dụng nhân sự và chuẩn bị tuyển sinh giai đoạn 1 Trường Đại học Đồng Bằng Sông Cửu Long;
- Đưa vào hoạt động hệ thống trường mầm non, siêu thị và phòng khám đa khoa tại các dự án nhà ở trong hệ thống Hoàng Quân giúp gia tăng tiện ích các dự án, đáp ứng nhu cầu thiết thực của cư dân các dự án;
- Tiếp tục tìm kiếm, lựa chọn các công ty đã và đang sở hữu các dự án tốt, hiệu quả tiến hành M&A nhằm thu về lợi nhuận tài chính tốt hơn.

#### Về quản trị doanh nghiệp

- Hoàn tất việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là công ty kiểm toán độc lập.
- Không ngừng cải tiến hệ thống quản trị doanh nghiệp, đặc biệt là cơ chế kiểm soát rủi ro. Trong năm 2016, dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc và giám sát của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát, Phòng Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ đã thực hiện giám sát, kiểm soát quy trình, quy chế nhằm kiểm soát rủi ro, quản lý chi phí.
- Xây dựng môi trường làm việc năng động, hiệu quả tạo điều kiện cho đội ngũ nhân viên phát huy năng lực, sáng tạo.
- Xây dựng đề án tái cấu trúc mô hình quản trị, tập trung rà soát, tiến hành thoái vốn các công ty thành viên. Tiếp tục kiện toàn bộ máy quản lý, điều hành hệ thống Hoàng Quân;

#### Kết luận

- Qua cơ chế kiểm tra, giám sát bằng các báo cáo trực tiếp từ Ban TGD về tình hình hoạt động Công ty định kỳ/đột xuất, các báo cáo của Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ, và các cuộc họp HĐQT mở rộng, HĐQT đánh giá Ban TGD đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Đồng thời thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.
- Ban TGD đã có những nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ được ĐHĐCĐ và HĐQT giao phó, triển khai tốt hoạt động phát triển bền vững gắn với trách nhiệm cộng đồng, liên tục rà

soát và đề ra phương án nâng cao chất lượng quản trị công ty, đặc biệt là quản trị rủi ro. Tuy nhiên, trong năm qua cơ chế quản trị rủi ro về cơ chế, chính sách đã phản ứng chưa kịp thời gây ảnh hưởng kéo dài. Mặc dù đã có giải pháp hạn chế ảnh hưởng nhưng đến Quý IV/2016 mới triển khai nên hiệu quả chưa đạt như kỳ vọng. Ban TGD cần tiếp tục rà soát, xây dựng cơ chế quản trị rủi ro hiệu quả nhằm nâng cao hơn nữa hiệu quả kinh doanh. Đồng thời, luôn gắn mục tiêu phát triển của doanh nghiệp với lợi ích của người lao động, cổ đông, đối tác, cộng đồng và duy trì việc tuân thủ tốt các quy định, quy chuẩn về bảo vệ môi trường.

### III. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Trong năm 2016, HĐQT Công ty đã có hoạt động tích cực, phát huy vai trò chỉ đạo, giám sát chặt chẽ đối với hoạt động của Ban TGD, đảm bảo các rủi ro trọng yếu được nhận dạng, kiểm soát và đưa ra giải pháp hạn chế tác động.
- Các thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện được vai trò giám sát, đảm bảo cân bằng lợi ích, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ, đồng thời đã đóng góp các ý kiến độc lập đóng góp về chiến lược và hoạt động của Công ty.
- Chiến lược giai đoạn 2016-2020 được đánh giá và phù hợp với triển vọng kinh tế vĩ mô và tiếp tục được triển khai trong năm 2017.
- Kế hoạch thay đổi mô hình quản trị công ty được HĐQT đặt ra trong kế hoạch đặt ra được xác định là cần thiết trong giai đoạn chuẩn bị cho sự tăng trưởng mạnh mẽ và ổn định hơn của Công ty trong chiến lược phát triển tầm nhìn 2020.

## B. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### I. NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Đảm bảo một cơ cấu quản trị hiệu quả;
- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông ;
- Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty;
- Minh bạch trong hoạt động của Công ty;
- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát lãnh đạo và kiểm soát Công ty có hiệu quả.

### II. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền thay mặt, nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị có trách nhiệm xây dựng chiến lược, định hướng phát triển của công ty; đồng thời giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

#### 1. Thành phần, cơ cấu Hội đồng Quản trị

- Hội đồng Quản trị của Công ty có 7 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập và không tham gia điều hành Công ty gồm ông Lê Thành Nam và ông Lê Đình Viên.
- Hàng năm, việc Ông Trương Anh Tuấn, Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đều phải đệ trình và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**2. Hoạt động của Hội đồng Quản trị**

- Thực hiện theo chức năng và quyền hạn được pháp luật có liên quan và Điều lệ quy định, HĐQT đã nghiêm túc thực hiện việc giám sát và chỉ đạo trong hoạt động kinh doanh, việc quản lý và điều hành của Ban TGD.
- Trong năm 2016, Hội đồng Quản trị tổ chức 18 cuộc họp để thảo luận và thống nhất các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị. Từ đó đưa ra chỉ đạo kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tất cả các cuộc họp của HĐQT đều có sự tham gia của Trưởng Ban Kiểm soát và/hoặc Thành viên BKS với tư cách quan sát viên thực hiện chức năng theo dõi, giám sát, đóng góp ý kiến cho Hội đồng Quản trị. Về nguyên tắc, tất cả các nghị quyết và quyết định của HĐQT chỉ được thông qua khi có ý kiến tán

thành của 2/3 thành viên Hội đồng Quản trị có mặt và thành viên vắng mặt nhưng gửi phiếu biểu quyết hợp lệ tại cuộc họp. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang nhau, lá phiếu bầu của Chủ tịch Hội đồng Quản trị là lá phiếu quyết định, thành viên có ý kiến phản đối có quyền bảo lưu ý kiến của mình.

- Thành viên Hội đồng Quản trị không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người có liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Một thành viên Hội đồng Quản trị sẽ không được tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức một cuộc họp Hội đồng Quản trị về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết. Cụ thể các cuộc họp của HĐQT như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	23/03/2007	16	100%	
02	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	23/03/2007	16	100%	
03	Ông Trương Thái Sơn	Thành viên	23/03/2007	16	100%	
04	Ông Lê Đình Viên	Thành viên	13/07/2007	16	100%	
05	Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	23/03/2007	16	100%	
06	Ông Lê Thành Nam	Thành viên	29/04/2011	16	100%	
07	Ông Lê Hùng	Thành viên	28/3/2015	16	100%	

Nội dung các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/2016/NQ-HĐQT	17/03/2016	Thông qua nội dung chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016
02	02/2016/NQ-HĐQT	31/03/2016	Thông qua triển khai phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
03	04/2016/NQ-HĐQT	28/04/2016	Triển khai phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược
04	05/2016/NQ-HĐQT	28/04/2016	Thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược năm 2016
05	06/2016/NQ-HĐQT	12/5/2016	Bổ sung thông tin của phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược
06	07/2016/NQ-HĐQT	21/5/2016	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông; Sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty; đăng ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán TP HCM số cổ phần phát hành để trả cổ tức cho cổ đông
07	08/2016/NQ-HĐQT	26/5/2016	Về việc làm tròn cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành cổ phiếu chia cổ tức để tăng vốn điều lệ năm 2016
08	09/2016/NQ-HĐQT	28/5/2016	Về việc làm tròn cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành cổ phiếu chia cổ tức năm 2016
09	10/2016/NQ-HĐQT	28/06/2016	Thông qua lựa chọn công ty kiểm toán các báo cáo niên độ 2016
10	11/2016/NQ-HĐQT	21/07/2016	Thông qua kết quả phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược
11	12/2016/NQ-HĐQT	27/07/2016	Thông qua việc dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty năm 2016
12	12B/2016/NQ-HĐQT	30/09/2016	Thông qua chủ trương thoái vốn công ty thành viên
13	15/2016/NQ-HĐQT	14/11/2016	Thông qua việc dừng phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2016
14	16/2016/NQ-HĐQT	12/12/2016	Thông qua chủ trương thoái vốn công ty con
15	17/2016/NQ-HĐQT	29/12/2016	Thông qua chủ trương thoái vốn các công ty con
16	18/2016/NQ-HĐQT	29/12/2016	Thông qua việc chốt danh sách & tổ chức Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2017

**3. Hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập, không điều hành**

- Hiện tại cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên tham gia điều hành và các thành viên không điều hành, trong đó có một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT là thành viên độc lập.
- Các thành viên HĐQT độc lập giữ vai trò cân bằng lợi ích, đảm bảo các quyết định của HĐQT được đưa ra trên cơ sở khách quan và độc lập.

**4. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị**

Công ty chưa thành lập các tiểu ban mà Hội đồng quản trị giao cho Văn phòng HĐQT, Phòng Quan hệ cổ đông, Phòng Kiểm soát nội bộ thực hiện các chức năng chuyên trách.

**Văn phòng Hội đồng Quản trị:**

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

**Kiểm soát - Kiểm toán nội bộ:**

Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị thực hiện chức năng giám sát, kiểm tra việc tuân thủ quy định của pháp luật; điều lệ, quy chế, quy định, quy trình, chính sách của Công ty, với mục đích phòng ngừa, phát hiện và xử lý những trường hợp vi phạm, giảm thiểu rủi ro, tham mưu giải pháp ngăn ngừa rủi ro cho HĐQT. Trên cơ sở đó hoàn thiện cơ chế quản lý, phát huy nhân tố tích cực góp phần tăng cường khả năng kiểm soát, nâng cao hiệu quả hoạt động giúp hoàn thành mục tiêu, định hướng của Công ty.

Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ gồm 09 thành viên trực thuộc HĐQT.

Nhiệm vụ của Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ được quy định chi tiết tại Quy chế Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ, trong đó gồm một số nhiệm vụ cơ bản sau:

- Tổ chức xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ:
- Thiết lập cơ chế và chính sách kiểm soát nhằm:
- + Bảo vệ tài sản, chống thất thoát, gian lận, lãng phí, hạn chế tối đa các sai sót tiềm ẩn.
- + Đảm bảo sự tin cậy của thông tin kế toán tài chính và thông tin hoạt động của Công ty.

- + Đảm bảo sự tuân thủ của hệ thống đối với các quy chế, chính sách, quy định, quy trình hoạt động của tổ chức và quy định pháp luật.
- + Đánh giá tính hữu hiệu và hiệu quả trong các hoạt động của Công ty.
- + Xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ dựa trên 5 yếu tố: Môi trường kiểm soát, Đánh giá rủi ro, Hoạt động kiểm soát, Thông tin và truyền thông, Giám sát
- + Liên kết, phối hợp với các Đơn vị để triển khai xây dựng các yếu tố cấu thành của hệ thống kiểm soát nội bộ
- Thiết lập, tổ chức chương trình Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ định kỳ và đột xuất
- Kiểm soát hoạt động và tuân thủ.

**III. BAN KIỂM SOÁT**

Ban Kiểm soát giữ vai trò thay mặt Đại hội đồng Cổ đông giám sát, đánh giá công tác quản lý, điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc theo đúng các qui định của luật, pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên:

Stt	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban
2	Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên
3	Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên

Ban Kiểm soát có thẩm quyền kiểm tra bất kỳ vấn đề nào trong phạm vi trách nhiệm, có đầy đủ quyền tiếp cận và làm việc với Ban quản trị, Ban điều hành Công ty để thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá việc thực thi các quy định của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Các thành viên Ban Kiểm soát đều có hiểu biết chuyên môn về bất động sản, tài chính, kế toán đảm bảo công tác giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc qua đó giảm thiểu rủi ro trong hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

#### IV. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc hiện đang hoạt động với 12 thành viên.

Trong năm 2016, Ban Tổng giám đốc công ty có một số thay đổi được trình bày trong bảng sau:

Stt	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Trương Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	
2	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó TGD phụ trách Tài chính-Kế toán	
3	Ông Trương Đức Hiếu	Phó TGD phụ trách Kinh doanh	
4	Ông Vũ Trọng Đắc	Phó TGD phụ trách Hành chính - Nhân sự	
5	Ông Trương Thái Sơn	Phó TGD phụ trách Marketing & Đối ngoại	
6	Ông Trần Thái Sơn	Phó TGD phụ trách Đầu tư dự án	
7	Ông Lê Trọng Ngọc	Phó Tổng giám đốc	
8	Ông Đặng Thanh Thảo	Phó TGD phụ trách Pháp lý	Bổ nhiệm ngày 02/01/2016
9	Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng giám đốc phụ trách khu vực Bình Thuận	Bổ nhiệm ngày 15/03/2016
10	Ông Nguyễn Văn Toàn		21/09/2016
11	Ông Nguyễn Thanh Phong	Phó TGD phụ trách Quản lý dự án	Bổ nhiệm ngày 01/11/2016
12	Ông Nguyễn Tôn	Phó Tổng giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 01/11/2016
13	Ông Lê Hùng		Từ nhiệm ngày 10/09/2016
14	Ông Phạm Minh	Phó TGD phụ trách Quản lý dự án	Từ nhiệm ngày 31/10/2016

#### V. ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trước đó, năm 2015, Công ty đã tạo điều kiện cho các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và các cán bộ phụ trách Kiểm soát nội bộ, Quan hệ Cổ đông tham gia Khóa đào tạo Quản trị Công ty do Trung tâm Nghiên cứu Khoa học & Đào tạo chứng khoán (SRTC) tổ chức đào tạo. Tuy nhiên năm 2016, do những biến động, ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh nên các thành viên HĐQT, Ban TGD không có điều kiện thuận lợi để tham gia khóa đào tạo. Dự kiến trong năm 2017, Công ty sẽ sắp xếp để ít nhất 1/3 đội ngũ lãnh đạo có thể tham gia chương trình.

Tính đến nay, Danh sách các thành viên HĐQT, thành viên Ban TGD, Ban Kiểm soát và các Phòng/Ban hoạt động có chức năng tương đương tiểu ban thuộc HĐQT tham gia khóa đào tạo như sau:

Stt	Họ tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó TGD phụ trách Tài chính - Kế toán
2	Ông Vũ Trọng Đắc	Phó TGD phụ trách Nhân sự - Hành chính
3	Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên Ban kiểm soát
4	Nguyễn Hạ Long	Trưởng Ban Kiểm soát - Kiểm toán nội bộ
5	Nguyễn Thanh Hoài	Trưởng phòng Quan hệ Cổ đông
6	Đoàn Thị Thùy Trang	Phó phòng Quan hệ Cổ đông

#### VI. DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY NIÊM YẾT THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 34 ĐIỀU 6 LUẬT CHỨNG KHOÁN

##### 1.b Danh sách về người có liên quan của công ty

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
1	Trương Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	23/03/2007		
2	Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD	23/03/2007		
3	Trương Thái Sơn	TV HĐQT kiêm Phó TGD	23/03/2007		
4	Trương Đức Hiếu	TV HĐQT kiêm Phó TGD	23/03/2007		
5	Lê Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	28/03/2015		
6	Lê Đình Viên	TV HĐQT không tham gia điều hành	13/07/2007		
7	Lê Thành Nam	TV HĐQT không tham gia điều hành	29/04/2011		
8	Lê Trọng Ngọc	Phó TGD	23/03/2007		
9	Vũ Trọng Đắc	Phó TGD	01/09/2011		
10	Trần Thái Sơn	Phó TGD	18/03/2015		
11	Đặng Thanh Thảo	Phó TGD kiêm Người UQ công bố thông tin	02/01/2016		
12	Trần Anh Tuấn	Phó TGD	15/03/2016		
13	Nguyễn Văn Toàn	Phó TGD	21/09/2016		
14	Nguyễn Tôn	Phó TGD thường trực	01/11/2016		
15	Nguyễn Thanh Phong	Phó TGD	01/11/2016		
16	Phạm Minh	Phó TGD	18/03/2015	31/10/2016	Từ nhiệm chức danh Phó TGD
17	Nguyễn Thành Văn	Trưởng Ban Kiểm soát	01/11/2011		
18	Lê Phùng Nhã Phương	TV Ban Kiểm soát	28/03/2016		
19	Mai Hoàng Yến	TV Ban Kiểm soát	26/04/2012		
20	Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	22/10/2015		
21	CTCP Cảng Bình Minh	Công ty con	01/10/2015		
22	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty con	01/10/2015		
23	CTCP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty con	01/10/2015		

#### VII. GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN

Stt	Người thực hiện giao dịch	QH với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trương Anh Tuấn		23.585.420	5,53%	20.350.240	4,77%	Nhận cổ tức 1.598.920 Bị bán 3.235.180
2	Nguyễn Thị Diệu Phương		18.189.840	4,26%	18.189.840	4,26%	Nhận cổ tức 1.051.098
3	Trương Đức Hiếu		4.774.910	1,12%	3.743.660	0,88%	Nhận cổ tức 316.660 Mua 1.023.550 Bán 2.054.800
4	Nguyễn Thành Văn		5.599.444	1,31%	1.774.444	0,42%	Nhận cổ tức 280.000
5	Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Ông Trương Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT & Bà Nguyễn Thị Diệu Phương là Phó Chủ tịch HĐQT	29.741.300	6,97%	24.341.300	5,71%	Nhận cổ tức 768.000 Bán 5.400.000
6	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	Ông Trần Thái Sơn là Chủ tịch HĐQT	20.000.000	5,06%	0	0%	Nhận cổ tức 1.600.000 Bán 21.600.000
7	Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	Ô.Trương Anh Tuấn, B. Nguyễn Thị Diệu Phương & Ô.Trương Đức Hiếu góp vốn trên 10%	0	0	38.244.658	8,96%	Mua 38.244.658

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

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện phát hành thêm 31.600.000 cổ phiếu để chi trả cổ tức và phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi.

#### Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức

Công ty đã thực hiện việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức tỷ lệ 25:2, cụ thể như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 31.600.000 cổ phiếu
- Ngày niêm yết hiệu lực: 10/06/2016
- Ngày chính thức giao dịch: 16/06/2016

#### Phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ

- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000 trái phiếu
- Ngày phát hành: 20/05/2016
- Ngày đến hạn: 20/05/2017
- Thời hạn chuyển đổi: 07 ngày kể từ ngày đến hạn

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

#### 1. Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Kiểm điều hành	Thù lao (triệu đồng/năm)
01	Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	X	105,9
02	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	X	84
03	Ông Lê Đình Viên	Thành viên HĐQT		68
04	Ông Trương Thái Sơn	Thành viên HĐQT	X	68
05	Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	X	68
06	Ông Lê Thành Nam	Thành viên HĐQT		68
07	Ông Lê Hùng	Thành viên HĐQT	X	68
08	Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng Ban kiểm soát		90
09	Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên Ban kiểm soát	X	58
10	Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên Ban kiểm soát	X	58

#### 2. Chế độ tiền thưởng của thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

Ngoài chế độ thù lao cho thành viên HĐQT và BKS nêu trên, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành và Ban Kiểm soát không nhận bất cứ khoản tiền thưởng từ Quỹ khen thưởng của Công ty.

#### 3. Chế độ đãi ngộ khác đối với thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

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

### C. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### Định hướng giai đoạn 2016-2020

- Đến nay kế hoạch phát triển giai đoạn 2016-2020 vẫn thể hiện tính đúng đắn về mặt chiến lược. Tuy nhiên thống nhất quan điểm với Ban TGD rằng cần cơ cấu lại tỷ trọng đầu tư giữa các phân khúc, dòng sản phẩm khác nhau.
- Mặc dù rủi ro về chính sách đã ảnh hưởng đến chiến lược kinh doanh của Công ty nhưng dòng sản phẩm NOXH, nhà ở thương mại giá rẻ tiếp tục là phân khúc có nhu cầu cao và thu hút các nhà đầu tư. Điều này cho thấy đây vẫn là phân khúc tiềm năng. Là doanh nghiệp tiên phong, có bề dày kinh nghiệm kết hợp với hệ thống đầu tư khép kín giúp Công ty Hoàng Quân có lợi thế khi thực hiện chiến lược đầu tư trong phân khúc này.
- Song song đó Công ty xem xét, lựa chọn đầu tư các loại hình bất động sản khác có biên độ lợi nhuận cao hơn như Bất động sản nghỉ dưỡng (Biệt thự biển và Condo-tel), Bất động sản vừa ở vừa kinh doanh (Shophouse và Office-tel), Căn hộ (cao cấp, trung bình, giá rẻ), Khu công nghiệp, nhà xưởng, kho bãi nhằm tối đa hóa khả năng sinh lời trên vốn chủ sở hữu.
- Trên cơ sở các nhân tố nội tại doanh nghiệp kết hợp với các dự báo triển vọng kinh tế vĩ mô, HĐQT đưa ra định hướng phát triển cho năm 2017 như sau:

Về kế hoạch sản xuất kinh doanh

Hội đồng Quản trị đề xuất một số chỉ tiêu kế hoạch cơ bản năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch
1	Doanh thu	2.000
	Trong đó	
	- Nhà ở xã hội	1.000
	- Bất động sản nghỉ dưỡng (Biệt thự biển và Condo-tel)	200
	- Bất động sản vừa ở vừa kinh doanh (Shophouse và Office-tel)	200
	- Căn hộ (cao cấp, trung bình, giá rẻ)	500
	- Khu công nghiệp, nhà xưởng, kho bãi	100
2	Lợi nhuận trước thuế	240
3	Lợi nhuận sau thuế	200
4	Cổ tức	5%

Về quản trị công ty

- Tiếp tục rà soát và hoàn thiện đề án tái cấu trúc mô hình quản trị, tiến hành thoái vốn các công ty thành viên.
- Nâng cao công tác quản trị công ty theo chuẩn quốc tế, đồng thời tăng cường vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong quản trị tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro, kiểm soát tốt chi phí.
- Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, nâng cao vai trò của thành viên HĐQT độc lập, Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ. Xem xét việc sớm thành lập Tiểu ban chuyên trách về lương thưởng, nhân sự, chiến lược đầu tư.
- Tăng cường, tạo điều kiện trong việc đào tạo quản trị công ty cho các thành viên của HĐQT, Ban TGD và Ban Kiểm soát.

Về hoạt động tổ chức nhân sự

- Giám sát việc triển khai mô hình quản trị mới tại Công ty và các đơn vị thành viên.
- Đẩy mạnh triển khai kế hoạch phát triển nguồn nhân lực kế thừa ở cấp lãnh đạo về cả bộ máy quản lý tại HĐQT và Ban điều hành của doanh nghiệp.

Về phát triển bền vững

- Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty
- Đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan khác: khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác; thực hiện tốt nghĩa vụ với Nhà nước. Phát triển bền vững đi đôi với bảo vệ môi trường, gắn kết với an sinh xã hội.
- Đa dạng hóa hình thức đầu tư trên cơ sở nhà ở xã hội là loại hình cốt lõi duy trì nguồn thu ổn định tạo nền tảng phát triển các dự án có suất sinh lợi cao hơn;
- Mở rộng tìm kiếm, lựa chọn các dự án hiệu quả kinh tế cao phù hợp với năng lực và kinh nghiệm của Công ty tại thị trường trong nước và khu vực.
- Tiếp tục nâng cao năng lực cạnh tranh để tăng trưởng bền vững, đồng thời đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế đất nước.

Kế hoạch cổ tức

Với định hướng đảm bảo ổn định lợi ích cổ đông, Công ty phấn đấu đạt kế hoạch cổ tức năm 2017 không dưới 5% vốn điều lệ. Và tỷ lệ chi trả cổ tức những năm tiếp theo ổn định từ 80% lợi nhuận sau thuế của mỗi năm.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH 2017

## I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

### 1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô 2016

Năm 2016, tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động phức tạp giá năng nung và lương thực thế giới phục hồi ổn định; quyết định rời khỏi cộng đồng kinh tế chung châu Âu của Anh và việc Mỹ nâng lãi suất khi đã thấy đủ tự tin thoát khỏi suy thoái kinh tế.

Về tình hình chung kinh tế vĩ mô Việt Nam tương đối ổn định, lạm phát tiếp tục được kiểm soát. Tăng trưởng tín dụng 18,71% đạt mục tiêu đề ra, mặt bằng lãi suất ổn định, thanh khoản dồi dào. Song song đó tỷ giá ổn định, dự trữ ngoại hối tăng cao và thị trường chứng khoán có sự chuyển biến tích cực.

Mặc dù tỷ lệ tăng trưởng GDP 6,23% của cả năm 2016 chưa đạt kỳ vọng nhưng vẫn tiếp tục khẳng định xu hướng tăng trưởng ổn định của nền kinh tế Việt Nam.

Thị trường bất động sản dần ấm lên so với nửa đầu năm với chỉ số giá bất động sản tăng nhẹ, nguồn cung và số lượng giao dịch đều tăng so với các quý trước.

#### Thuận lợi:

Trong năm 2016, các văn bản luật và văn bản pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở đã có hiệu lực và đi vào thực tiễn. Theo đó, chủ đầu tư và người mua nhà ở xã hội được hưởng nhiều chính sách ưu đãi như: (i) được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (ii) được giảm thuế Thu nhập doanh nghiệp, thuế Giá trị gia tăng; (iii) được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; (iv) được hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (NOXH). Các chính sách ưu đãi được thực thi giúp nâng cao năng lực cạnh tranh của NOXH so với các sản phẩm nhà ở thương mại giá rẻ.

Trong đó:

- Các văn bản hướng dẫn tạo bộ khung pháp lý hoàn chỉnh về nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và hỗ trợ chủ đầu tư trong quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án đã được ban hành và có hiệu lực;
- Ngân hàng Nhà nước đã triển khai đầy đủ các nhiệm vụ được giao tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể, Ngân Hàng Nhà Nước đã chỉ định 4 ngân hàng thương mại cho vay và ban hành Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng nhà nước hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội để các ngân hàng có cơ sở triển khai.

- Ngân hàng Nhà nước đã ban hành thông tư tạo điều kiện hướng dẫn thủ tục, chấp thuận ghi nhận vốn ưu đãi và cho Chủ đầu tư vay vốn ưu đãi trong gói 30.000 tỷ để triển khai dự án;
- Nhiều địa phương tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư NOXH được hưởng các chính sách ưu đãi như giao đất sạch, miễn tiền sử dụng đất; được hỗ trợ chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng điện tại một số dự án nhà ở xã hội; hỗ trợ về thủ tục hành chính nên quá trình lập thủ tục về đầu tư đến các thủ tục cấp giấy phép xây dựng được thực hiện nhanh chóng; Chủ đầu tư được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế đối với dự án nhà ở xã hội;
- Khách hàng được ưu đãi áp dụng mức thuế suất 5% đối với thuế giá trị gia tăng và được Nhà nước hỗ trợ tín dụng thông qua gói ưu đãi 30.000 tỷ đồng (đối với các trường hợp giải ngân trước 31/12/2016) và sắp tới sẽ được hỗ trợ từ chính sách tín dụng ưu đãi quy định tại Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

#### Khó khăn:

Trong lĩnh vực Bất động sản, dòng sản phẩm NOXH vốn là thế mạnh của Công ty Hoàng Quân đã đóng góp rất lớn cho kết quả kinh doanh trong những năm gần đây. Tuy nhiên, năm 2016 nguồn vốn tín dụng ưu đãi cho chủ đầu tư và khách hàng thiếu hụt, không duy trì ổn định. Nguyên nhân chính là do việc dùng gói tín dụng 30.000 tỷ đồng kể từ ngày 31/03/2016 sau đó chính thức ngừng giải ngân từ 31/12/2016, trong khi gói ưu đãi tín dụng mới theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP vẫn chưa được triển khai gây nhiều khó khăn cho chủ đầu tư trong việc huy động nguồn vốn để tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án. Ảnh hưởng của việc không thể duy trì gói tín dụng ưu đãi đối với nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân dẫn đến Chủ đầu tư khó hoàn thành được kế hoạch.

Trong giai đoạn chính sách về Nhà ở xã hội (NOXH) hoàn thiện và chuyển tiếp từ chính sách ngắn hạn sang dài hạn đã tạo nhiều thuận lợi cho doanh nghiệp đầu tư dự án NOXH tuy nhiên trong giai đoạn chuyển tiếp này bước đầu gây ra cho doanh nghiệp một số khó khăn, đặc biệt là vấn đề nguồn vốn lâu dài hỗ trợ cho khách hàng và chủ đầu tư NOXH. Dù vậy, Công ty Địa ốc Hoàng Quân đã linh hoạt điều chỉnh chiến lược để đảm bảo duy trì ổn định hoạt động sản xuất, kinh doanh, tài chính.

### 2. Đánh giá kết quả điều hành năm 2016

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2016 đạt doanh thu hợp nhất 1.114 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 20,1 tỷ đồng chỉ hoàn thành tương ứng 15% kế hoạch doanh thu và 4% so với kế hoạch lợi nhuận. Trong đó đóng góp chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 88% tổng doanh thu. Tổng tài sản đạt 6.860 tỷ đồng tăng 7,5% so với năm 2015.

Mặc dù so với kế hoạch kết quả trên còn khá khiêm tốn tuy nhiên với bối cảnh năm 2016, khi doanh nghiệp gặp khó khăn về vốn do bị động trước khoảng trống về chính sách hỗ trợ vốn cho nhà ở xã hội, thành quả này đã thể hiện nỗ lực và sự nhạy bén, linh hoạt của Ban Tổng giám đốc khi đưa ra những giải pháp kịp thời như chính sách bù lãi suất được ban hành và áp dụng từ ngày 01/11/2016 giúp ổn định tài chính của doanh nghiệp.

#### Kết quả kinh doanh năm 2016

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính: tỷ đồng	
		2015	2016
1	Doanh thu	1.390	1.114,0
2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	420	319,3
3	Lợi nhuận trước thuế	720	32,2
4	Lợi nhuận sau thuế	641	20,1
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	2.262	44

#### Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: tỷ đồng					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.733,7</b>	<b>2.718,6</b>	<b>3.140,0</b>	<b>4.033,1</b>	<b>6.379,5</b>	<b>6.860,2</b>
Tài sản ngắn hạn	1.680,7	1.660,6	2.116,1	2.694,0	4.315,3	4.774,3
Tài sản dài hạn	1.053,0	1.058,0	1.023,9	1.339,1	2.064,2	2.085,9
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.959,9</b>	<b>1.965,7</b>	<b>2.184,2</b>	<b>2.270,0</b>	<b>2.378,3</b>	<b>2.812,7</b>
Nợ ngắn hạn	1.800,0	1.382,2	1.539,2	1.384,0	1.845,4	1.963,4
Nợ dài hạn	159,9	583,5	645,0	886,0	532,9	849,3
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>712,6</b>	<b>752,9</b>	<b>955,9</b>	<b>1.763,0</b>	<b>4.001,1</b>	<b>4.047,3</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>40,5</b>	<b>24,3</b>	<b>30,1</b>	<b>37,9</b>	<b>720,1</b>	<b>32,2</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>16,5</b>	<b>19,0</b>	<b>23,0</b>	<b>30,1</b>	<b>641,4</b>	<b>20,1</b>

Tại thời điểm 31/12/2016, tổng tài sản được ghi nhận là 6.860,2 tỷ đồng, tăng 7,5% so với cùng kỳ năm trước. Các khoản phải thu khách hàng giảm gần 185 tỷ đồng từ 951 tỷ đồng xuống còn 766 tỷ đồng, doanh thu cũng giảm gần 22%. Hàng tồn kho giảm gần 123 tỷ đồng tương đương 13,4% so với cùng kỳ năm 2015 do trong năm vừa qua Công ty cũng đã dừng việc phát hành thêm cổ phiếu huy động vốn và đồng thời giãn tiến độ ở một số dự án mới.

So với năm 2015, các khoản vay ngắn hạn phải trả lãi tăng 7,6%, trong khi vay dài hạn giảm 57%. Trong năm 2016 Công ty phát hành 5 triệu trái phiếu chuyển đổi sau 1 năm sẽ đến hạn vào 20/5/2017.

Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu DER ở mức 0,69 lần, tuy cao hơn mức 0,59 lần tại thời điểm cùng kỳ năm trước nhưng vẫn ở mức thấp, cho thấy mức độ an toàn về tài chính cao, cũng như tiềm năng huy động vốn để mở rộng phát triển sản xuất kinh doanh trong tương lai.

#### Các chỉ số tài chính chủ yếu

Stt	Chỉ số tài chính	2014	2015	2016
<b>1</b>	<b>Các chỉ tiêu về Khả năng thanh toán</b>			
a	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	1,95	2,34	2,43
b	Hệ số thanh toán nhanh ([TSLĐ - Hàng tồn kho]/Nợ ngắn hạn)	1,40	1,84	2,03
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
a	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,56	0,37	0,41
b	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,29	0,59	0,69
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
a	Vòng quay hàng tồn kho (giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân)	0,37	1,20	0,20
b	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,08	0,22	0,15
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
a	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9%	46%	2%
b	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2%	16%	0,5%
c	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,7%	10%	0,3%
d	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	12,1	30,2	3%



Stt	Chi số tài chính	2014	2015	2016
5	Chỉ tiêu sinh lời của cổ phiếu			
a	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	170.000.000	395.000.000	426.600.000
b	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS-đồng)	177	1.623	47
c	Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu (Book Value-đồng)	10.371	10.102	9.487
d	Giá trị thị trường mỗi cổ phiếu cuối kỳ (đồng)	7.300	5.300	2.280
e	Hệ số giá trên thu nhập (P/E)	41,24	3,27	49

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch kinh doanh:**

Ngoài các nguyên nhân khách quan, Ban Tổng giám đốc nhận trách nhiệm trong việc điều hành còn bộc lộ những điểm bất cập, chưa đạt được kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt, giao phó. Mặc dù vẫn duy trì được kết quả kinh doanh lãi ròng 20,1 tỷ đồng, tuy nhiên việc không hoàn thành kế hoạch đã ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông, cán bộ nhân viên và các bên liên quan đã và đang hợp tác với Công ty. Hơn nữa, kết quả kinh doanh chưa đạt kỳ vọng còn tác động đến nhận thức của nhà đầu tư về cổ phiếu HQC chưa phù hợp với giá trị doanh nghiệp, từ đó ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trên thị trường, gây khó khăn cho kế hoạch tăng vốn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty.

Ban Tổng giám đốc đã nhanh chóng rà soát nguyên nhân và đề ra giải pháp khắc phục, tăng cường năng lực cạnh tranh của Công ty.

Về nguyên nhân khách quan, cơ chế chính sách về vốn đối với chủ đầu tư và người mua NOXH triển khai chậm nên nguồn vốn thu từ tiến độ thanh toán của khách hàng rất chậm so với tiến độ dự án nên ảnh hưởng đến dòng tiền dự án.

Mặt khác việc triển khai chậm cơ chế hỗ trợ vốn tác động đến tâm lý người mua nên tốc độ bán đối với sản phẩm NOXH có chậm lại so với trước đó.

Ngoài các vấn đề nêu trên, Ban TGD nhận thấy một số nguyên nhân phát sinh từ trong quá trình quản lý, điều hành như sau:

- Hệ thống quản trị, các quy trình quản lý nói chung, quản lý thi công nói riêng chưa được chuẩn hoá. Đối với nguyên nhân này, đề nghị HĐQT, Ban TGD xem xét việc rà soát hệ thống quản lý chất lượng và điều chỉnh lại quy trình theo hướng loại bỏ quy trình thừa.
- Việc mở rộng Danh mục đầu tư trong khi nguồn tài chính chưa đáp ứng kịp đã tạo nên lượng sản phẩm dở dang lớn ảnh hưởng đến thanh khoản, tăng chi phí vốn. Kiến nghị đẩy nhanh tiến độ dự án bán nhanh sản phẩm, tăng hiệu quả quay vòng vốn cũng như giảm thiểu tối đa chi phí vốn, tránh rủi ro thanh khoản.
- Ban kiểm soát ghi nhận những nỗ lực trong việc điều hành nhằm tạo giá trị gia tăng cho cổ đông, người lao động và cộng đồng tuy nhiên Ban TGD đã khá nòn nóng khi đẩy mạnh đầu tư các dự án khi chưa lường hết được tác động từ rủi ro chính sách trong năm 2016. Chính vì vậy, đề nghị Ban TGD xem xét lại các dự án đầu tư và có kế hoạch tài chính phù hợp để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2017 và hoàn thành mục tiêu chiến lược đến 2020.

**3. Tiêu điểm hoạt động năm 2016**

**Xây dựng và rà soát, chuẩn bị phương án thoái vốn các công ty thành viên**

Nhằm hướng đến mục tiêu xây dựng mô hình quản trị bền vững, minh bạch, Hội đồng quản trị đề ra chủ trương tái cấu trúc hệ thống Hoàng Quân và các công ty thành viên theo hướng thoái vốn các công ty thành viên, hạn chế sở hữu chéo, nâng cao hiệu quả đầu tư.

**Triển khai chương trình bù lãi suất cho khách hàng vay vốn để mua nhà ở xã hội**

Ngày 01/11/2016, Công ty Hoàng Quân chính thức triển khai chương trình bù lãi suất cho khách hàng mua nhà ở xã hội thuộc các dự án do Hoàng Quân đầu tư hoặc hợp tác đầu tư. Chính sách này nhằm góp phần chia sẻ khó khăn tài chính cho khách hàng, từ đó tạo điều kiện cho khách hàng dễ dàng sở hữu nhà ở xã hội và tiếp cận chính sách nhà ở xã hội đầy tính nhân văn của Chính phủ, Nhà nước. Đồng thời, chính sách cũng thể hiện rõ sự nỗ lực và quyết tâm của Công ty Địa ốc Hoàng Quân đối với chiến lược tiên phong phát triển nhà ở xã hội ở khu vực phía Nam.

**Đa dạng hóa sản phẩm**

Không chỉ là doanh nghiệp tiên phong về phát triển nhà ở xã hội, Công ty Hoàng Quân và các đơn vị thành viên còn đầu tư, hợp tác đầu tư các loại hình bất động sản thương mại khác như bất động sản nghỉ dưỡng (biệt thự biển, codo-tel); bất động sản vừa ở vừa kinh doanh (shophouse, office-tel); căn hộ với đa dạng phân khúc khách hàng từ cao cấp, trung cấp đến căn hộ giá rẻ; bất động sản khu công nghiệp như đất, nhà xưởng và dịch vụ cảng, kho bãi, dịch vụ giải trí,...

**Đẩy mạnh kênh bán hàng trực tuyến qua website công ty, website dự án, fanpage**

Trong năm 2016 Công ty tăng cường tương tác và tìm kiếm khách hàng qua kênh bán hàng trực tuyến. Hiện nay, ngoài trang thông tin chính thức của công ty, tất cả các dự án đều được xây dựng website va fanpage riêng nhằm gia tăng tính hiệu quả tương tác phù hợp nhu cầu từng đối tượng khách hàng.

**Tăng cường hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư**

Hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư năm 2016 được đánh giá là có hiệu quả tương tác khá tốt với nhà đầu tư, cổ đông và các chuyên gia trên thị trường chứng khoán. Việc triển khai gặp gỡ nhà đầu tư hàng quý qua phương thức đối thoại thẳng thắn, cởi mở với nhà đầu tư giúp Công ty tiếp nhận và phản hồi ý kiến của thị trường nhanh chóng, hiệu quả.

**Hoàn thành dự án HQC Plaza và một số tiện ích nội khu dự án**

Dự án HQC Plaza là dự án đầu tiên chuyển đổi từ loại hình nhà ở thương mại sang NOXH và được hưởng chính sách ưu đãi gói 30.000 tỷ. Dự án gồm 1.735 căn tại Lô CC1, đại lộ Nguyễn Văn Linh, đô thị mới Nam Sài Gòn, Huyện Bình Chánh, TP.HCM đã hoàn thiện với đầy đủ pháp lý và đi vào hoạt động. Các tiện ích ngay tại dự án như siêu thị HQC Market, Trường mầm non Hoàng Lam, Phòng khám Kiến An, Cafe L'amour,... đã đi vào hoạt động phục vụ nhu cầu thiết yếu của cư dân tại dự án và khu vực lân cận.

**Hoàn thiện và bàn giao dự án HQC Hóc Môn**

Dự án HQC Hóc Môn là chung cư cao tầng đầu tiên tại huyện Hóc Môn. Dự án gồm 562 căn hộ tại đường Nguyễn Thị Sóc, Xuân Thới Đông, Huyện Hóc Môn (Đối diện chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn). Dự án đã và đang bàn giao căn hộ hoàn thiện và kiosk thương mại cho khách hàng. Các tiện ích nội khu của dự án như trung tâm thương mại, trường mầm non,... đang hoàn thiện để phục vụ đời sống cư dân.

**4. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án**

Với định hướng phát triển tập đoàn đa ngành trong đó Bất động sản – Giáo dục – Tài chính là ngành kinh doanh cốt lõi, trong năm 2016, các khoản đầu tư, các dự án lớn chủ yếu được thực hiện trong ba lĩnh vực này.

**Bất động sản**

**Nhà ở xã hội**

Công ty Hoàng Quân và các đơn vị thành viên đã và đang triển khai 22 dự án NOXH, nhà ở cho công nhân (NƠCCN) khắp TP.HCM và các tỉnh thành phía Nam với tổng vốn đầu tư hơn 20.000 tỷ đồng, cung ứng ra thị trường hơn 34.000 căn hộ. Tính đến cuối năm 2016, Hoàng Quân đã bàn giao hoàn thiện và bàn giao thô gần 4.000 căn hộ tại HQC Plaza, HQC Hóc Môn (TP.HCM), KDC Thường Thạnh (Cần Thơ) và HQC Nha Trang (Khánh Hòa). Dự kiến, Công ty Hoàng Quân và các đơn vị thành viên sẽ tiếp tục bàn giao hơn 8.000 căn NOXH, NƠCCN trong năm 2017 và hơn 14.000 căn NOXH, NƠCCN trong năm 2018.

**Bất động sản thương mại**

Trong tất cả các dự án nhà ở xã hội mà Công ty đầu tư đều có 20% số lượng căn hộ là nhà ở thương mại và sản kinh doanh thương mại – dịch vụ thuộc loại hình bất động sản thương mại. Các sản phẩm này không bị khống chế về giới hạn lợi nhuận và giá bán như sản phẩm nhà ở xã hội.

Ngoài ra, Công ty và các đơn vị thành viên còn đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực văn phòng cho thuê, officetel và loại hình cho thuê đất khu công nghiệp, kho bãi, nhà xưởng,...

Trong năm 2016, dự án khu phức hợp cao cấp Golden King bao gồm trung tâm thương mại chuẩn quốc tế và các tầng căn hộ kết hợp văn phòng officetel do Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương đang hoàn thiện và đưa vào sử dụng từ Quý 3/2017. Dự án có vị trí chiến lược thuộc Trung tâm thương mại – tài chính quốc tế tại Phú Mỹ Hưng.

Khu đô thị Mekong City (Bình Minh, Vĩnh Long) quy mô rộng hơn 4ha cũng đã chính thức công bố mở bán vào tháng 6/2016. Khu đô thị Mekong City tập trung các dãy nhà phố

và biệt thự ven sông với diện tích xây dựng từ 216m<sup>2</sup> – 712m<sup>2</sup> (nhà phố 1 trệt 2 lầu, 1 trệt 3 lầu) và từ 342m<sup>2</sup> – 357m<sup>2</sup> (biệt thự ven sông 1 trệt 1 lầu). Dự án đã hoàn thành toàn bộ phần thô, và khách hàng mua sản phẩm sau khi thanh toán tối thiểu 50% giá trị căn nhà, khách hàng sẽ được nhận nhà hoàn thiện để an cư ngay.

Trong năm vừa qua, Công ty đã tổ chức thành công cuộc thi thiết kế ý tưởng quy hoạch dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến-Mũi Né, Bình Thuận (198ha). Dự án đang được thẩm tra, phê duyệt về quy hoạch và chính thức được Thủ tướng Chính phủ trao giấy phép đầu tư vào ngày 19/04/2017.

Một dự án khác tại Mũi Né, thành phố Phan Thiết là Dự án căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng (3,5ha) cũng đang thực hiện các thủ tục pháp lý để khởi công trong năm 2017.

Song song đó, các khu công nghiệp Bình Minh – Vĩnh Long (đã lấp đầy 60%) và Hàm Kiệm I – Bình Thuận (đã lấp đầy 40%) tiếp tục được đẩy mạnh xúc tiến đầu tư.

Dự án Cảng Bình Minh (32ha) có tổng vốn đầu tư gần 1.500 tỷ đồng, thuộc nhóm Cảng biển số 6, có khả năng tiếp nhận tàu từ 10.000 DWT đến 20.000 DWT đang được triển khai đầu tư sẽ gia tăng thế mạnh thu hút đầu tư tại KCN Bình Minh.

**Giáo dục**

**Trường Đại học Đồng bằng Sông Cửu Long** tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đã thi công xong khối Hiệu bộ, và đang thực hiện các thủ tục pháp lý, tuyển dụng để đưa Trường vào tuyển sinh Giai đoạn 1 khoảng 3.000 sinh viên, Giai đoạn 2 khoảng 10.000 sinh viên.

Hệ thống Trường mầm non Hoàng Lam được triển khai tại các dự án nhà ở thương mại và NOXH tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Khánh Hòa, Cần Thơ, Vĩnh Long,... do Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân là đơn vị chủ quản. Tính đến Quý I/2017, đã có một số Trường bắt đầu đi vào hoạt động phục vụ cho cư dân các dự án.

**Trường mầm non Hoàng Lam** hiện có 04 chi nhánh, trong đó chi nhánh Bình Chánh tọa lạc tại tầng 2, chung cư HQC Plaza, đại lộ Nguyễn Văn Linh, đô thị mới Nam Sài Gòn, Huyện Bình Chánh, TP.HCM. Trường có quy mô 15 phòng học với khả năng tiếp nhận tối đa 500 cháu từ 18 tháng đến 6 tuổi đã đi vào hoạt động từ tháng 03/2017.

Chi nhánh Trường mầm non Hoàng Lam tại thành phố Cần Thơ có quy mô 04 phòng học với khả năng tiếp nhận tối đa 100 cháu từ 18 tháng đến 6 tuổi đã đi vào hoạt động từ Quý I/2017.

Chi nhánh Trường mầm non Hoàng Lam tại Vĩnh Long có quy mô 09 phòng học với khả năng tiếp nhận tối đa 300 cháu từ 18 tháng đến 6 tuổi đã đi vào hoạt động từ Quý I/2017.

Tiếp theo, Trường mầm non Hoàng Lam - Chi nhánh Hóc Môn hiện đang hoàn thiện các thủ tục về pháp lý, dự kiến sẽ bắt đầu hoạt động từ Quý III/2017.

Trong năm 2017, Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á dự kiến tuyển sinh 1.150 sinh viên hệ trung cấp, 1800 sinh viên hệ ngắn hạn, 270 sinh viên hệ cao đẳng và đại học.

Các dự án đầu tư giáo dục khác như Trường ĐH Kinh tế Công nghiệp Long An, Trường ĐH Phan Thiết, Viện Khoa học Phát triển Nhân lực và Tài Năng (ITH) đều đã đi vào hoạt động tuyển sinh ổn định hàng năm.

### Tài chính

Tính đến 31/12/2016, Công ty Hoàng Quân có 03 công ty con, 06 công ty liên kết và đầu tư tài chính tại 06 công ty.

Trong năm 2016, Công ty có chủ trương thoái vốn một số công ty thành viên để cơ cấu lại danh mục đầu tư tài chính. Dự án này được xem xét trên cơ sở tái cấu trúc hệ thống Công ty Hoàng Quân và các đơn vị thành viên hướng tới minh bạch hơn thông tin về quản trị công ty.

### 5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm môi trường, xã hội

Là đơn vị hàng đầu về lĩnh vực nhà ở xã hội, với mong muốn xây dựng cuộc sống tươi đẹp hơn cho cộng đồng, Công ty luôn ý thức trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội, tôn trọng và đảm bảo lợi ích của các bên liên quan.

Trong công tác thi công, Công ty và các đơn vị thành viên luôn tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về đánh giá tác động môi trường. Song song đó là các giải pháp giúp tiết kiệm, hạn chế lãng phí năng lượng, nguyên vật liệu.

Trong năm 2016, Công ty đã chi 7 tỷ đồng cho các hoạt động xã hội thể hiện trách nhiệm xã hội của một doanh nghiệp đa ngành đi đầu trong lĩnh vực nhà ở xã hội không ngừng phát triển gắn kết với những giá trị bền vững vì cộng đồng.

*Thông tin chi tiết được trình bày ở Báo cáo về Phát triển bền vững.*

## II. MỤC TIÊU VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2017

### 1. Dự báo triển vọng năm 2017

#### Cơ hội

Việt Nam được nhận định là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư quốc tế và sẽ là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế tại Đông Nam Á trong năm 2017.

Hội nhập quốc tế sâu rộng giúp xóa bỏ rào cản thương mại và đầu tư, đem lại cơ hội to lớn cho nền kinh tế Việt Nam trong trung và dài hạn (đẩy mạnh thu hút FDI, ODA, tăng cường xuất nhập khẩu...). Bối cảnh hội nhập giúp các doanh nghiệp thuận lợi hơn trong việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Đồng thời học hỏi kinh nghiệm, ứng dụng khoa học công nghệ mới vào hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao năng suất lao động, hiệu quả đầu tư. Đồng thời, doanh nghiệp có cơ hội tiếp cận thị trường mới, mở rộng phạm vi hoạt động không chỉ ở trong nước mà ngày càng vươn ra phạm vi khu vực và quốc tế. Đây là cơ hội phát triển các sản phẩm thuộc dòng Bất động sản thương mại như trung tâm thương mại, căn hộ văn phòng và loại hình cho thuê đất khu công nghiệp, kho bãi, nhà xưởng, du lịch...

Về phân khúc NOXH, các chính sách ưu đãi đối với khách hàng và chủ đầu tư nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP tiếp tục là lợi thế đối với Hoàng Quân khi tập trung phân khúc thị trường này, đặc biệt là về vấn đề tạo dựng quỹ đất, giảm thuế TNDN và hỗ trợ vốn ưu đãi về lãi suất.

Trong năm 2016, Bộ Xây dựng cũng đã chủ động đề xuất và phối hợp với các bộ, ngành có liên quan, nghiên cứu, đề xuất với Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội các giải pháp về vốn cho phát triển NOXH giai đoạn 2016-2020 theo quy định của pháp luật về nhà ở và

vốn cho các chương trình hỗ trợ nhà ở theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Những nỗ lực của Chính phủ nhằm phấn đấu đạt mục tiêu đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng 22m2 sàn/người theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Sự gia nhập thị trường nhà ở giá rẻ của các đơn vị trước đây chuyên đầu tư bất động sản cao cấp đã báo hiệu xu hướng đầu tư phân khúc nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội là định hướng phù hợp nhu cầu thực tế và rõ ràng phân khúc này còn nhiều tiềm năng.

#### Thách thức

Hội nhập làm gia tăng cạnh tranh và thúc đẩy làn sóng gia nhập thị trường Việt Nam, tạo sức ép rất lớn đối với doanh nghiệp trong việc đổi mới và nâng cao năng lực quản trị, điều hành, đặc biệt là phải xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro toàn diện để chủ động ứng phó với môi trường kinh doanh trong điều kiện nhiều biến động.

Dù Chính phủ và NHNN đã ấn định mức lãi suất ưu đãi 4,8% cho nhà ở xã hội nhưng đến tháng 4/2017, cả người dân và chủ đầu tư đều chưa được giải ngân.

Mặt khác, việc chuyển hướng đầu tư của các đơn vị kinh doanh nhà ở cao cấp làm gia tăng nguồn cung nhà ở giá rẻ sẽ tạo thêm sự cạnh tranh đối với Công ty Hoàng Quân.

### 2. Mục tiêu và định hướng kinh doanh toàn Tập đoàn năm 2017

#### Kế hoạch

##### Kế hoạch Doanh thu, Lợi nhuận giai đoạn 2017-2020

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020
1	Doanh thu	2.000	3.000	5.000	6.000
2	Lợi nhuận trước thuế	240	360	590	710
3	Lợi nhuận sau thuế	200	300	500	600

Căn cứ trên bối cảnh vĩ mô và tình hình thực tế đầu tư tại Công ty, Ban Tổng giám đốc đặt ra kế hoạch năm 2017 với doanh thu 2.000 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 200 tỷ đồng. Trong đó dự kiến khoảng 50% doanh thu đến từ NOXH, 50% đến từ các bất động sản thương mại như nhà ở thương mại, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khu công nghiệp, căn hộ nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, kho bãi, nhà xưởng,...

Tiếp tục lấy NOXH làm trọng tâm, giữ vững vị thế dẫn đầu về NOXH tại khu vực phía Nam đồng thời đẩy mạnh đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ.

Hoàn thiện đề án tái cấu trúc và nhanh chóng triển khai thoái vốn các công ty thành viên hướng đến xây dựng mô hình quản trị chuyên nghiệp theo các thông lệ quản trị tốt của khu vực và quốc tế.

#### Triển khai

Để hoàn thành các kế hoạch đã đề ra thì yêu cầu đặt ra đối với Công ty Hoàng Quân cần phát huy hơn nữa vai trò đầu tàu đưa ra những định hướng, chỉ đạo nhằm cải thiện công

tác quản lý tại các đơn vị thành viên, thực hiện tốt công tác rà soát, theo dõi và quản trị rủi ro.

Tập trung đẩy mạnh tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm hàng tồn kho, giảm tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu và tăng tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản.

Đẩy mạnh tiến độ các dự án đang thi công, đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ. Đầu tư nghiên cứu, phát triển sản phẩm, lựa chọn những sản phẩm phù hợp thị trường, thị hiếu của khách hàng, triển khai dự án đúng kế hoạch, đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả.

Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin xuyên suốt hoạt động từ khu vực quản lý, văn phòng đến thi công dự án nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tiết kiệm chi phí, hạn chế tác động môi trường, tăng tính đồng nhất của hệ thống tạo nền tảng phát triển nhanh hơn, năng động hơn và đảm bảo cho sự phát triển bền vững, ổn định hơn trong chiến lược 2016-2020.

Tăng cường công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đi đôi với công tác quản trị, sử dụng nguồn nhân lực hiệu quả.

Thúc đẩy phát triển kinh doanh hiệu quả bền vững gắn kết lợi ích các bên liên quan, trách nhiệm xã hội và môi trường.

#### TỔNG GIÁM ĐỐC



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

# BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Thực hiện chức năng của Ban kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân, Ban Kiểm Soát báo cáo trước Đại Hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động của Ban trong năm 2016, nội dung báo cáo gồm:

- Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2016;
- Kết quả giám sát các mặt của Ban kiểm soát;
- Kế hoạch hoạt động trong năm 2017.

## I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2016

Ban kiểm soát có trách nhiệm giám sát tình hình tài chính, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo tính tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty trong các hành động của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc, cán bộ quản lý Công ty. sự phối hợp hoạt động

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do
01	Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng Ban	01/11/2011	02	100%	
02	Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên	28/03/2015	02	100%	
03	Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên	26/04/2012	02	100%	

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

- BKS đã thường xuyên giám sát đối với HĐQT và Ban điều hành kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; bao gồm việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, các nghị quyết của HĐQT.
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT; ghi nhận kết quả đầu tư, kinh doanh và xem xét tính phù hợp của các Quyết định của HĐQT, góp ý kiến trong công tác quản lý, điều hành của Ban TGD.
- Giám sát việc thực hiện báo cáo, công bố thông tin định kỳ và bất thường theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật liên quan.
- BKS duy trì sự độc lập trong quá trình giám sát theo chức năng, nhiệm vụ được quy định.

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

- BKS phối hợp với HĐQT và Ban điều hành trong công tác giám sát kiểm tra hoạt động đầu tư kinh doanh, thường xuyên trao đổi thông tin, đánh giá số liệu thực hiện, đề xuất biện pháp cải thiện kết quả đồng thời hạn chế rủi ro.

- Phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm Soát – Kiểm Toán Nội Bộ giám sát việc kiểm soát, kiểm toán nội bộ trong năm 2016.

giữa Ban kiểm soát với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và cổ đông, và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.

## 1. Cơ cấu thành viên Ban Kiểm soát (BKS)

Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2015-2019 gồm 03 thành viên, trong đó có 02 thành viên là ông Nguyễn Thành Văn (Trưởng ban) và bà Lê Phùng Nhã Phương (Thành viên) có chuyên môn về kế toán, kiểm toán; bà Mai Hoàng Yến có chuyên môn về lĩnh vực quản lý bất động sản. Không có thành viên BKS nào là người trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty. Đồng thời tất cả thành viên BKS không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty, cũng như không thuộc trường hợp có quan hệ liên quan đến HĐQT, Ban TGD Công ty nên đảm bảo được tính khách quan trong quá trình đánh giá, kiểm soát.

- Trong hoạt động giám sát, BKS được HĐQT và Ban điều hành tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

b) Hoạt động khác của BKS:

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét báo cáo tài chính 2016.

- Theo dõi việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức 2015 cho cổ đông, phát hành và chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ cho NĐT chiến lược.

## II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT

### 1. Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2016

- Kết quả kinh doanh năm 2016 đạt doanh thu hợp nhất 1.114 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 20,1 tỷ đồng, tương ứng 15% kế hoạch doanh thu và 4% kế hoạch lợi nhuận được ĐHĐCĐ 2016 phê duyệt. Mặc dù Công ty chưa hoàn thành mục tiêu nhưng đây cũng là kết quả tương đối khả quan trong bối cảnh Công ty phải đối mặt với những khó khăn lớn từ chính sách.

- Hoàn thành việc trích lập các quỹ theo quy định và chi trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu tỷ lệ 8% theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2016 phê duyệt.

- Thực hiện chi trả thù lao cho thành viên HĐQT, thành viên BKS theo mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

### 2. Giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty

- Ban Kiểm soát đồng ý với các số liệu tài chính trình bày tại báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư vấn và Kiểm toán A&C và có/không có ý kiến ngoại trừ.
- Chúng tôi cũng đã rà soát toàn bộ báo cáo tài chính và đồng ý với nội dung báo cáo. Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán trong việc tổ chức công tác kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp lý.
- Bảng cân đối kế toán năm 2016 đã phản ánh một cách trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm 2016, phù hợp với chuẩn mực chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.
- Tuy vậy, Ban TGD cần phân tích sâu sắc hơn các nguyên nhân chủ quan, bên cạnh nguyên nhân khách quan, dẫn đến tình trạng chưa đạt được các chỉ tiêu tài chính cơ bản, đặc biệt là chỉ tiêu lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2016 phê duyệt. Từ đó, đề ra các giải pháp thích hợp đối với từng nguyên nhân.

### Một số chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	2015	2016
Số lượng lao động	578	543
Doanh thu bình quân mỗi CBNV (VND/người/năm)	2.404.152.249	1.877.532.228
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,15	0,22
Tỷ suất LNST/Doanh thu	2%	46%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,5%	16%
Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,3%	10%

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

Qua công tác kiểm tra, giám sát Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016.

### Hội đồng Quản trị

- Hội đồng Quản trị đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc trong hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua.
- Các nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành đúng với chức năng, quyền hạn và phù hợp Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác.
- Hội đồng Quản trị đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;

### Ban Tổng Giám đốc

- Ban TGD đã thực hiện đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác

- Trong năm 2016, Ban TGD gặp nhiều thách thức trong công tác điều hành song với tinh thần trách nhiệm cao, Ban TGD vẫn nỗ lực đề ra và thực hiện những chính sách phù hợp nhằm đem lại kết quả kinh doanh tích cực.

### Nhận xét

- Nhìn chung công tác chỉ đạo và điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ.
- Trong năm 2016 Ban Kiểm soát không nhận được đơn thư yêu cầu hay kiến nghị của cổ đông hoặc nhóm cổ đông về sai phạm của HĐQT và ban điều hành.
- Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc vẫn cần tăng cường quản trị rủi ro, kiểm soát và hạn chế các rủi ro trọng yếu, tạo điều kiện để Công ty phát triển ổn định, đạt được các mục tiêu chiến lược tầm nhìn 2020, đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa cổ đông của Công ty và các bên liên quan, đồng thời thực hiện tốt trách nhiệm xã hội.
- Công ty cần hoàn thiện hệ thống quy trình quy chế và cơ chế phân quyền đầy đủ để nâng cao năng suất và phát huy hiệu quả nguồn lực nội bộ.

### Kiến nghị

Qua phân tích các chỉ số tài chính cho thấy khả năng sinh lời của Công ty trong năm 2016 khá thấp, sụt giảm mạnh so với các năm trước. Ngoài các nguyên nhân khách quan, Ban kiểm soát nhận thấy tồn tại một số nguyên nhân chủ quan từ Công ty như sau:

- Hệ thống quản trị, các quy trình quản lý nói chung, quản lý thị công nói riêng chưa được chuẩn hoá làm tăng chi phí. Đối với nguyên nhân này, đề nghị HĐQT, Ban TGD xem xét việc rà soát hệ thống quản lý chất lượng và điều chỉnh lại quy trình theo hướng loại bỏ quy trình thừa, tăng năng suất lao động.
- Việc mở rộng Danh mục đầu tư trong khi nguồn tài chính chưa đáp ứng kịp đã tạo nên lượng sản phẩm dở dang lớn ảnh hưởng đến thanh khoản, tăng chi phí vốn. Kiến nghị đẩy nhanh tiến độ dự án bán nhanh sản phẩm, tăng hiệu quả quay vòng vốn cũng như giảm thiểu tối đa chi phí vốn, tránh rủi ro thanh khoản, tìm kiếm giải pháp tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn.
- Ban kiểm soát ghi nhận những nỗ lực trong việc điều hành nhằm tạo giá trị gia tăng cho cổ đông, người lao động và cộng đồng tuy nhiên Ban TGD đã khá nôn nóng khi đẩy mạnh đầu tư các dự án khi chưa lường hết được tác động từ rủi ro chính sách trong năm 2016. Chính vì vậy, đề nghị Ban TGD xem xét lại các dự án đầu tư và có kế hoạch tài chính phù hợp để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2017 và hoàn thành mục tiêu chiến lược đến 2020.

TM BAN KIỂM SOÁT  
Trưởng Ban Kiểm soát



NGUYỄN THÀNH VĂN

# THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

## I. THÔNG TIN VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2016 Công ty Hoàng Quân thực hiện phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 26/03/2016. Công ty chỉ phát hành duy nhất loại cổ phiếu phổ thông. Thông tin về vốn góp của cổ đông tại thời điểm 31/12/2016, cụ thể như:

Thông tin cổ phần (tính đến 31/12/2016)	Giá trị	Đơn vị tính
Vốn điều lệ	4.266.000.000.000	Đồng
Khối lượng cổ phiếu niêm yết	426.600.000	Cổ phiếu
Cổ phiếu tự do chuyển nhượng	426.600.000	Cổ phiếu
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0	Cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	726	Cổ phiếu
Vốn hóa trên thị trường	~ 972.648.000.000	Đồng

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Công ty Hoàng Quân có thực hiện mua 726 cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức làm cổ phiếu quỹ. Ngoài ra, trong năm 2016 không có giao dịch cổ phiếu quỹ nào được thực hiện.

## II. TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN

Bảng Cơ cấu cổ đông phân loại theo Quốc tịch

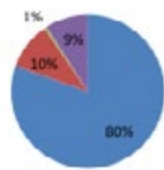
Trong nước	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
Cá nhân	343,101,929	80.43%
Tổ chức	42,659,520	10.00%
Nước Ngoài		
Cá nhân	2,203,960	0.52%
Tổ chức	38,634,591	9.06%

Bảng Cơ cấu cổ đông phân loại theo tính liên quan

Cổ đông lớn	46,544,220	10.91%
Cổ đông nội bộ	44,844,305	10.51%
Cổ đông khác	335,211,475	78.58%

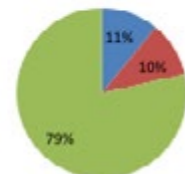
Cơ cấu cổ đông phân loại theo Quốc tịch

■ Cá nhân trong nước ■ Tổ chức trong nước  
■ Cá nhân nước ngoài ■ Tổ chức nước ngoài



Cơ cấu cổ đông phân loại theo tính liên quan

■ Cổ đông lớn ■ Cổ đông nội bộ ■ Cổ đông khác



## 1. Cơ cấu cổ đông theo loại hình sở hữu

STT	Danh mục	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	-	0.00%	-	-	-
2	Cổ đông sáng lập	-	0.00%	-	-	-
	- Trong nước	-	0.00%	-	-	-
	- Nước ngoài	-	0.00%	-	-	-
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	46,544,220	10.91%	2	1	1
	- Trong nước	46,544,220	10.91%	2	1	1
	- Nước ngoài	-	0.00%	0	0	-
4	Công đoàn Công ty	-	0.00%	-	-	-
	- Trong nước	-	0.00%	-	-	-
	- Nước ngoài	-	0.00%	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	726	0.00%	1	1	-
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	-	-	-	-	-
7	Cổ đông khác	380,055,054	89.09%	8,505	56	8,449
	- Trong nước	339,216,503	79.52%	8,454	40	8,414
	- Nước ngoài	40,838,551	9.57%	51	16	35
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>426,600,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,508</b>	<b>58</b>	<b>8,450</b>
	- Trong nước	385,761,449	90.43%	8,457	42	8,415
	- Nước ngoài	40,838,551	9.57%	51	16	35

## 2. Cơ cấu cổ đông là cổ đông lớn và nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (NĐTCKCN)

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% cp trở lên không phải là NĐTCKCN	46,544,220	10.91%	2	1	1
	- Trong nước	46,544,220	10.91%	2	1	1
	- Nước ngoài	-	0.00%	-	-	-
2	NĐTCKCN là cổ đông lớn sở hữu từ 5% cp trở lên	-	0.00%	-	-	-
	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
3	NĐTCKCN là cổ đông sở hữu <5% CP	37,300,953	8.74%	36	36	-
	- Trong nước	50,613	0.01%	21	21	-
	- Nước ngoài	37,250,340	8.73%	15	15	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>83,845,173</b>	<b>19.65%</b>	<b>37</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Danh sách cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Ngày cấp	Địa chỉ	Số lượng cổ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ Phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông	1500419591	27/05/2004	97 - 99 Phạm Thái Bường, Phường 4, TP Vinh Long,	24,341,300	5.71%
2	Cao Văn Hải	264067299	12/04/2010	Phường Phú Hà, Tp. Phan Rang - Tháp Chàm, Ninh Thuận.	22,202,920	5.20%
<b>Tổng Cộng</b>					<b>46,544,220</b>	<b>10.91%</b>

# THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

## Danh sách cổ đông nội bộ, người được ủy quyền công bố thông tin

Loại cổ đông	STT	Họ tên (Bao gồm chức vụ)	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu
HDQT	1	Trương Anh Tuấn - CT.HDQT kiêm TGD	20,350,240	4.77%
	2	Nguyễn Thị Diệu Phương - TV HDQT kiêm PTGD	18,189,840	4.26%
	3	Trương Thái Sơn - TV HDQT	572,281	0.13%
	4	Trương Đức Hiếu - TV.HDQT kiêm PTGD	3,743,660	0.88%
	5	Lê Đình Viên - TV HDQT	-	0.00%
	6	Lê Hùng -TV HDQT kiêm PTGD	-	0.00%
	7	Lê Thành Nam- TV HDQT	-	0.00%
BGD	1	Trương Anh Tuấn - CT.HDQT kiêm TGD	-	0.00%
	2	Nguyễn Thị Diệu Phương - TV HDQT kiêm PTGD	-	0.00%
	3	Trương Thái Sơn - TV HDQT	-	0.00%
	4	Lê Trọng Ngọc - PTGD	136,080	0.03%
	5	Trương Đức Hiếu - TV.HDQT kiêm PTGD	-	0.00%
	6	Vũ Trọng Đắc - PTGD	77,760	0.02%
	7	Trần Thái Sơn - PTGD	-	0.00%
	8	Đặng Thanh Thảo - PTGD	-	0.00%
	9	Nguyễn Văn Toàn - PTGD	-	0.00%
	10	Nguyễn Thanh Phong - PTGD	-	0.00%
	11	Nguyễn Tôn - PTGD	-	0.00%
	12	Trần Anh Tuấn - PTGD	-	0.00%
BKS	1	Nguyễn Thành Văn - Trưởng BKS	1,774,444	0.42%
	2	Lê Phùng Nhã Phương-TV BKS	-	0.00%
	3	Mai Hoàng Yến - TV BKS	-	0.00%
KTT - GĐTC	1	Nguyễn Hồng Phượng	-	0.00%
	2	Phan Chí Tâm	-	0.00%

### III. GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Stt	Người thực hiện giao dịch	QH với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trương Anh Tuấn		23.585.420	5,53%	20.350.240	4,77%	Nhận cổ tức 281.320cp
2	Nguyễn Thị Diệu Phương		18.189.840	4,26%	18.189.840	4,26%	Nhận cổ tức 331.060cp
3	Trương Đức Hiếu		4.774.910	1,12%	3.743.660	0,88%	Nhận cổ tức 316.660cp
4	Nguyễn Thành Văn		5.599.444	1,31%	1.774.444	0,42%	Nhận cổ tức 280.000 cp
5	Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		29.741.300	6,97%	24.341.300	5,71%	Nhận cổ tức 768.000 cp
6	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh		21.600.0600	5,06%	16.200.000	3,8%	Bán 5.400.000 cp



15

Dự án  
Nhà ở xã hội

10.000

tỷ đồng  
Tổng vốn đầu tư

15.000

Căn hộ  
khắp các tỉnh thành

**BỀN Ý CHÍ  
MỌI ĐỈNH CAO  
CHINH PHỤC**

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỐT LÕI

Hoạt động đầu tư Bất động sản

Hoạt động đầu tư Giáo dục

Hoạt động đầu tư Tài chính

# HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

## SẢN PHẨM CHỦ ĐẠO: NHÀ Ở XÃ HỘI

Kể từ thời điểm chính sách nhà ở xã hội ra đời và đóng vai trò quan trọng trong chiến lược nhà ở quốc gia của Chính phủ, Tập đoàn Hoàng Quân đã quyết tâm chọn nhà ở xã hội làm sản phẩm chủ đạo bởi các yếu tố:

- Tính nhân văn của chính sách: Nhà ở xã hội là sản phẩm thật, được phát triển để đáp ứng nhu cầu ở thật của các đối tượng chính sách, lực lượng vũ trang, người thu nhập thấp đang gặp khó khăn về nhà ở.

- Đối với doanh nghiệp, nhà ở xã hội mang về lợi nhuận ổn định, không đột phá nhưng bền vững và lâu dài, phù hợp với phương châm phát triển của Tập đoàn Hoàng Quân.

Trong suốt 3 năm qua, theo tinh thần Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013, Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Tập đoàn Hoàng Quân đã và đang đầu tư xây dựng chuỗi 22 dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân với tổng mức đầu tư hơn 20.000 tỷ đồng, mục tiêu cung ứng ra thị trường hơn 34.000 căn hộ khắp TP.HCM và các tỉnh thành phía Nam. Trong đó, có 19 dự án nhà ở xã hội tổng quy mô hơn 26.400 căn và 03 dự án nhà ở cho công nhân tổng quy mô gần 8.000 căn.

Với định hướng chiến lược và năng lực triển khai, hiện tại Tập đoàn Hoàng Quân là lá cờ tiên phong về phát triển nhà ở xã hội ở khu vực phía Nam. Trong Hội nghị trực tuyến toàn quốc về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân ngày 07/12/2016 do Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc chủ trì, Hoàng Quân là một trong hai đơn vị tiêu biểu trên cả nước vinh dự được mời tham gia và báo cáo trực tiếp lên Thủ tướng Chính phủ. Cụ thể, Tổng Công ty Viglacera ở phía Bắc và Tập đoàn Hoàng Quân ở phía Nam là hai đơn vị dẫn đầu về đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân xét về cả số lượng và chất lượng dự án.

Năm 2016, phân khúc nhà ở xã hội bị chững lại do việc kết thúc gói tín dụng hỗ trợ 30.000 tỷ mà chưa có gói mới tiếp nối, từ đó ảnh hưởng chung đến thị trường nhà ở xã hội, ảnh hưởng đến chủ đầu tư cũng như các đối tượng khách hàng đang cần ưu đãi tài chính để mua nhà. Nhưng với tầm nhìn dài hạn, Tập đoàn Hoàng Quân vẫn đánh giá nhà ở xã hội là một phân khúc tiềm năng và hết sức an toàn. Trong vài thời điểm, phân khúc này có thể bị chững lại do chịu sự tác động từ thủ tục, nguồn tín dụng hỗ trợ... Nhưng về lâu dài, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân là một chính sách lớn, được Nhà nước và Chính phủ hết sức quan tâm và tạo điều kiện thông qua những ưu đãi về chính sách và nguồn tín dụng hỗ trợ dành cho chủ đầu tư và khách hàng.

Bước sang năm 2017, nhiều chuyên gia dự báo loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, nhà thương mại giá rẻ sẽ lên ngôi do thị trường ngày càng đòi hỏi sản phẩm thật, giá thành hợp lý đáp ứng tốc độ đô thị hóa và nhu cầu thật của người lao động. Từ Quý IV/2016, nhiều tập đoàn, doanh nghiệp lớn tuyên bố lấn sân vào phân khúc nhà giá rẻ với những dự án quy mô cho thấy nhà ở xã hội, nhà giá rẻ đang là "miếng bánh" hấp dẫn, thu hút các chủ đầu tư.

Trong bối cảnh đó, với vị thế tiên phong và đang nắm một chuỗi dự án quy mô lớn cùng quỹ đất sạch ở nhiều nơi, Tập đoàn Hoàng Quân đã và đang sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thị trường, đồng hành

cùng Nhà nước và Chính phủ thực hiện chính sách nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân. Theo định hướng đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, đến năm 2020, Tập đoàn sẽ phấn đấu hoàn thành tối thiểu 50.000 căn nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân.

## ĐA DẠNG HÓA SẢN PHẨM ĐỂ CÂN BẰNG NGUỒN THU

Tuy chọn nhà ở xã hội làm phân khúc đầu tư chủ lực nhưng Tập đoàn Hoàng Quân hiểu rõ cần phải đa dạng hóa sản phẩm để đảm bảo nguồn thu, nâng cao lợi nhuận. Do đó, trong thời gian qua, bên cạnh nhà ở xã hội, Hoàng Quân vẫn tăng cường đầu tư vào các phân khúc bất động sản thương mại bao gồm các loại hình sản phẩm: Căn hộ cao cấp Grandora Tower, Tòa nhà office – officetel Golden King (TP. HCM), Khu công nghiệp Hàm Kiệm I (Bình Thuận), Khu công nghiệp – cảng – đô thị Bình Minh (Vĩnh Long), Khu đô thị Đại học ĐBSCL (Cần Thơ)...

Đặc biệt, Tập đoàn Hoàng Quân cũng đã lên kế hoạch dài hơi trong lĩnh vực bất động sản du lịch với dự án Trung tâm Dịch vụ Du lịch Hàm Tiến – Mũi Né (Phan Thiết, Bình Thuận) với quy mô lên đến 198ha. Trong năm 2016, Hoàng Quân đã phối hợp với UBND tỉnh Bình Thuận tổ chức thành công cuộc thi ý tưởng thiết kế quy hoạch với giải Nhất thuộc về ý tưởng "Hoa từ đất" của Khoa Quy hoạch – Đại học Kiến trúc TP. HCM. Dự án khi được hoàn thành sẽ tạo nên điểm nhấn tâm cờ trong khu vực Đông Nam Á, góp phần thay đổi diện mạo của thành phố biển Phan Thiết và cả hệ thống đô thị du lịch biển Việt Nam.

Bên cạnh đó, đáp lại lời kêu gọi cải tạo chung cư cũ, nhà ven kênh rạch của chính quyền TP.HCM, Tập đoàn Hoàng Quân cũng đã chính thức đăng ký tham gia chương trình với số lượng tối thiểu 2.000 căn hộ và có thể lên đến 10.000 căn nếu được chấp thuận. Với năng lực quản lý dự án nhóm A và kinh nghiệm thực tiễn trong quá trình đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội, đây sẽ là lĩnh vực tiếp theo ghi dấu ấn thành công của Hoàng Quân.

## HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

Năm 2016 Doanh thu của Tập đoàn Hoàng Quân không khả quan do ảnh hưởng từ việc kết thúc gói 30.000 tỷ. Dù đã linh hoạt đưa ra giải pháp áp dụng chính sách hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, thêm nguồn thu của những dự án bất động sản thương mại khác, nhưng nhìn chung, kết quả hoạt động kinh doanh của Hoàng Quân năm qua không đạt như mong đợi.

Tuy nhiên, nếu đặt doanh thu 2016 trong toàn cảnh chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn, có thể thấy, Hoàng Quân đang tích lũy những giá trị đầu tư to lớn và sẽ sớm chuyển thành doanh thu thành công trong giai đoạn sắp tới.

Tính đến nay, Tập đoàn Hoàng Quân đã phân phối hơn 5.000 căn nhà ở xã hội đưa vào sử dụng. Chỉ riêng năm 2016, Tập đoàn đã bàn giao tổng số 3.824 căn hộ bao gồm 2.822 căn hộ hoàn thiện tại HQC Plaza, HQC Hóc Môn (TP.HCM), KDC Thường Thạnh (Cần Thơ) và 1.002 căn hộ thô tại HQC Nha Trang (Khánh Hòa). Dự kiến, trong năm 2017, Hoàng Quân sẽ tiếp tục bàn giao khoảng 8.000 căn nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và sẽ bàn giao hơn 14.000 căn trong năm 2018.

Về tiến độ giải ngân gói tín dụng 30.000 tỷ, đến thời điểm kết thúc gói, đã có hơn 2.100 khách hàng tại các dự án HQC Plaza, HQC Hóc Môn, HQC Nha Trang được chấp thuận cho vay, giải ngân thực tế



đạt hơn 1.000 tỷ đồng. Riêng Tập đoàn Hoàng Quân được Ngân hàng BIDV hỗ trợ tín dụng 540 tỷ đồng để phát triển dự án HQC Plaza. Theo đó, cả Hoàng Quân và khách hàng đã được hỗ trợ hơn 1.500 tỷ đồng từ gói 30.000 tỷ.

Ở các phân khúc bất động sản khác, Tập đoàn vẫn duy trì hoạt động ổn định, tiêu biểu như KCN Hàm Kiệm I và Khu đô thị - cảng - công nghiệp Bình Minh đều đạt tỷ lệ lấp đầy trên 50% với các đối tác lớn trong nước và quốc tế. Với quỹ đất rộng, cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, hệ thống giao thông hoàn chỉnh và nhiều ưu đãi cho doanh nghiệp, cả hai khu công nghiệp đã và đang thu hút nhiều nhà đầu tư quan tâm và đàm phán hợp tác.

Bên cạnh đó, tại TP.HCM, Tòa nhà office – officetel Golden King do Tập đoàn Hoàng Quân hợp tác với Công ty Bất động sản Đông Dương cũng đang được hoàn thiện để sẵn sàng đi vào hoạt động từ Quý III/2017. Với vị trí hoàn hảo và thiết kế xanh – thông minh, Golden King hiện là tâm điểm thu hút đầu tư ở khu Trung tâm Thương mại Tài chính Quốc tế Phú Mỹ Hưng.

## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC PLAZA



**1.450** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**35.290** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích  
sàn xây dựng

#### Chủ đầu tư:

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

Vị trí: Lô CC1, đại lộ Nguyễn Văn Linh, Đô thị mới Nam Sài Gòn, Bình Chánh, TP.HCM

#### Quy mô Dự án:

Dự án gồm 4 block chung cư cao 23 - 24 tầng, được xây dựng trên diện tích khuôn viên 35.290 m<sup>2</sup> với tổng số 1.735 căn hộ.

#### Tiện ích Dự án:

HQC Plaza là dự án Nhà ở xã hội, nhưng chủ đầu tư đã rất chú tâm xây dựng nhiều công trình tiện ích nhằm mang đến một cuộc sống tiện nghi, hiện đại hơn cho cư dân, cụ thể như:

- Trung tâm thương mại
- Khu vui chơi, khu tập thể thao, khu phố đi bộ

- Phòng khám đa khoa
- Nhà trẻ
- Công viên cây xanh, vườn trẻ thơ
- Bên cạnh đó, cư dân còn được tận hưởng hàng loạt tiện ích, dịch vụ, vui chơi, giải trí công cộng tại khu vực như Siêu thị Big C, Bến xe miền Tây, Bệnh viện Nhi đồng Thành phố, Bệnh viện Triều An, Bệnh viện Pháp Việt (FV)...

Tổng diện tích đất: 35.290,3 m<sup>2</sup>  
 Tổng vốn đầu tư: 1.450 tỷ đồng  
 Thời gian hoàn thành: từ Quý II/2016  
 đã bàn giao cho khách hàng

Website: <http://hqcplaza.com.vn>





## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC HÓC MÔN



**554,9** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**70.560** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích sàn xây dựng

### Chủ đầu tư:

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

**Vị trí:** đường Nguyễn Thị Sóc, Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn (Đối diện chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn).

HQC Hóc Môn tọa lạc trong khu vực trung tâm của huyện Hóc Môn, nơi mà cơ sở hạ tầng đã được đầu tư hoàn chỉnh và hiện đại. Cách Quốc lộ 22 chỉ 200 m (tuyến đường huyết mạch nối Trung tâm TP.HCM và Củ Chi, Mộc Bài - Tây Ninh). Chỉ mất 7 phút để đến trung tâm hành chính huyện Hóc Môn, bệnh viện Hóc Môn, siêu thị Metro, siêu thị Co.opmart, khu công nghệ phần mềm Quang Trung, cách nút giao thông An Sương chỉ 5 phút và mất 25 phút để đến trung tâm TP.HCM.

### Quy mô Dự án:

Dự án gồm tầng hầm, 4 tầng thương mại, 14 tầng căn hộ với tổng số 562 căn với diện tích căn hộ 42,2 m<sup>2</sup> - 69,89 m<sup>2</sup>. Trong đó HQC Hóc Môn có diện tích đất xây dựng khu dân cư và TTTM 5.531 m<sup>2</sup> và Diện tích công viên cây xanh 1.747,3 m<sup>2</sup>.

### Tiện ích Dự án:

- Hệ thống an ninh kiểm soát chặt chẽ 24/24 cùng đội ngũ bảo vệ chuyên nghiệp
- Hệ thống camera giám sát hiện đại
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy tối tân
- Tầng hầm để xe thông thoáng, hệ thống thang máy, dịch vụ điện nước, wifi tốc độ cao, truyền hình cáp đa dạng
- Chuỗi cửa hàng café, nhà hàng sang trọng, cùng hệ thống siêu thị luôn sẵn sàng đáp ứng mọi nhu cầu của cư dân.
- Công viên cây xanh

**Thời gian hoàn thành:** Quý II/2017  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 70.560 m<sup>2</sup>  
**Tổng vốn đầu tư:** 554,9 tỷ đồng

Hiện nay, HQC Hóc Môn đang hoàn chỉnh những hạng mục cuối cùng. Tính đến cuối tháng 3/2017, HQC Hóc Môn đã bàn giao hoàn thiện 540 căn nhà ở xã hội và 17 căn thương mại dịch vụ.

Website: <http://hachocmon.vn>

## NHÀ Ở XÃ HỘI HOF-HQC HỒ HỌC LÃM



**600** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**71.118** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích sàn xây dựng

### Chủ đầu tư:

Quý Phát triển Nhà ở TP.HCM (Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân hợp tác đầu tư xây dựng và được kinh doanh 4/6 block chung cư)

**Vị trí:** 35 Hồ Học Lãm, P. An Lạc, quận Bình Tân, TP.HCM

Dự án là điểm kết nối giữa Quận 1, Quận 5, Quận 11, Quận Tân Bình và khu đô thị mới phía Tây Nam - Quận Bình Tân.

Dự án thuộc khu vực trung tâm Quận Bình Tân, gần vòng xoay An Lạc - cửa ngõ giao thông chiến lược phía Tây Nam, thuận tiện kết nối là Đại lộ Võ Văn Kiệt và Quốc lộ 1A để đến trung tâm thành phố hoặc về các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long.

Tọa lạc gần Khu dân cư Tân Tạo hiện hữu và Khu vực Hành chính công cộng. Hệ thống hạ tầng giao thông hoàn chỉnh để dàng tiếp cận siêu thị Big C An Lạc, bến xe Miền Tây, chợ Bình Tây, công viên văn hóa Đầm Sen... Đồng thời còn thuận tiện lưu thông đến các khu công nghiệp lớn như KCN Pou-Yuen, KCN Tân Tạo, KCN Lê Minh Xuân...

### Quy mô Dự án:

Dự án gồm 1 tầng hầm, 1 tầng lửng và 6 block 15 tầng với tổng số 718 căn hộ có diện tích từ 46 m<sup>2</sup> - 69 m<sup>2</sup> (2-3 phòng ngủ).

### Tiện ích Dự án

HOF-HQC Hồ Học Lãm được tích hợp các tiện ích nội khu như trung tâm thương mại, công viên cây xanh, nhà trẻ, khu tập thể dục thể thao, hồ bơi, quán café... nhằm đảm bảo một cuộc sống thoải mái cho cư dân.

**Tổng diện tích đất:** 12.382,5 m<sup>2</sup>  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 71.118,9 m<sup>2</sup>  
**Tổng vốn đầu tư:** 600 tỷ đồng  
**Thời gian hoàn thành:** từ Quý III/2017

**Hiện trạng:** hoàn thành phần thô block D, đang nhanh chóng thi công phần thô 5 block còn lại và chuẩn bị hoàn thiện dự án.

Website: <http://hachohoclam.com.vn>

## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC NHA TRANG



# 550

tỷ đồng

Vốn đầu tư

# 92.484

m<sup>2</sup> Tổng diện tích sàn xây dựng

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

**Vị trí:** Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, P. Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

- Nằm ngay 4 mặt tiền đường Trần Quang Diệu, Trịnh Hoài Đức, Đặng Thái Thân, Thoại Ngọc Hầu
- Liên kề biển Nha Trang
- Cách trung tâm thành phố Nha Trang 10 phút
- Cách bến xe phía bắc 300m
- Cách chợ Vĩnh Hải 700m
- Gần các trường Đại học Nha Trang, Cao đẳng Sư phạm Mẫu giáo TW2, Cao đẳng Du lịch

**Quy mô Dự án:**

HQC Nha Trang gồm 01 Tầng hầm, gồm 4 block chung cư trong đó khối A1, A2 cao 15 tầng, khối B1, B2 cao 18 tầng. Dự án cung cấp 1.002 căn hộ có diện tích từ 46,3 m<sup>2</sup> - 69,9 m<sup>2</sup> gồm

2-3 phòng ngủ. Dự án có diện tích khu chung cư là 6.493m<sup>2</sup> và diện tích cây xanh & vườn hoa: 2.179m<sup>2</sup>.

**Tiện ích Dự án:**

Nhằm phục vụ tối đa nhu cầu sinh hoạt của cư dân, HQC Nha Trang chú trọng đến việc triển khai các tiện ích nội khu như: nhà trẻ, phòng khám đa khoa, phòng tập thể dục, nhà thiếu nhi, khu sinh hoạt cộng đồng, cafe, nhà hàng... Ngoài ra, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy đều được bố trí đầy đủ.

**Tổng diện tích đất:** 10.842 m<sup>2</sup>  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 92.484 m<sup>2</sup>  
**Thời gian hoàn thành:** Quý III/2017  
**Tổng vốn đầu tư:** 550 tỷ đồng

**Hiện trạng:** Đến cuối tháng 3/2017, HQC Nha Trang đã hoàn thành phần thô và đang hoàn thiện dự án.

Website: <http://hoangquannhatrang.com.vn>

## NHÀ Ở XÃ HỘI PHÚ TÀI



# 168

tỷ đồng

Vốn đầu tư

# 23.005

m<sup>2</sup> Tổng diện tích sàn xây dựng

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Bình Thuận

**Vị trí:** 135A Nguyễn Hội, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

- Cách trung tâm thành phố Phan Thiết 5 phút
- Các bãi biển Thương Chánh 10 phút.

**Quy mô Dự án:** Gồm 2 block chung cư cao 14 tầng gồm tổng số 306 căn hộ có diện tích từ 43,10 m<sup>2</sup> - 60,10 m<sup>2</sup>.

- Diện tích khuôn viên: 3.773,5 m<sup>2</sup>
- Diện tích cây xanh: 647.94 m<sup>2</sup> (17.17%)
- Đất xây dựng chung cư: 1.673 m<sup>2</sup> (44.34%)
- Diện tích sàn xây dựng (bao gồm hầm, mái): 24.251,71 m<sup>2</sup>
- Diện tích sử dụng: 17.770 m<sup>2</sup>

**Tiện ích Dự án:**

HQC Phú Tài đáp ứng đầy đủ tiện ích cơ bản phục vụ cho cư dân bao gồm khu thương mại tập trung, công viên cây xanh, nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà để xe.

**Tổng diện tích đất:** 10,75 ha  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 23.005 m<sup>2</sup>  
**Thời gian hoàn thành:** Quý III/2017  
**Tổng vốn đầu tư:** 168 tỷ đồng

**Hiện trạng:** 02 block CC1, CC2: đã cất nóc; đang xây tường bao CC1 đến tầng 6, CC2 đến tầng 7.

Website: <http://hqcphutai.com.vn>

## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC HÀM KIỆM



**1.300** tỷ đồng **Vốn đầu tư** **198.033** m<sup>2</sup> **Tổng diện tích sàn xây dựng**

### Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận  
**Vị trí:** Nằm trong Khu Công Nghiệp Hàm Kiệm I, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, rất thuận tiện giao thông để đến các nhà máy của Khu Công nghiệp. Cách Ga Mương Mán 05 km, cách thành phố Phan Thiết 9 km, cách QL1A 650 m.

### Quy mô Dự án:

HQC Hàm Kiệm gồm 17 block chung cư cao 7 - 14 tầng với tổng số 3.053 căn hộ có diện tích từ 30 m<sup>2</sup> đến 55 m<sup>2</sup>. Trong đó, Tổng diện tích sàn sử dụng riêng là 151.466 m<sup>2</sup>, Diện tích công viên cây xanh là 9.500 m<sup>2</sup>.

### Tiện ích Dự án:

Trường mầm non, hồ bơi trẻ em, công viên cây xanh, sân bóng đá, khu thể dục thể thao, khu thương mại tập trung, nhà hàng, nhà để xe.

**Tổng diện tích đất:** 13.54 ha  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 198.033 m<sup>2</sup>  
**Tổng vốn đầu tư:** 1.300 tỷ đồng.

### Thời gian hoàn thành:

- Giai đoạn 1: Quý IV/2017 (block A1, A2)
- Giai đoạn 2: Quý IV/2018 (block D1, D2, A3, A4, A5, A6)
- Giai đoạn 3: Quý IV/2019 (block C1.1, C1.2, C3, C3, C5, C6)
- Giai đoạn 4: Quý IV/2020 (block B1, B2, B3)

## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC TÂY NINH



**1.776** tỷ đồng **Vốn đầu tư** **265.396** m<sup>2</sup> **Tổng diện tích sàn xây dựng**

### Chủ đầu tư:

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

**Vị trí:** Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh

Khu đất đầu tư xây dựng dự án có diện tích 4,864 ha tọa lạc tại Khu Ao Cá (cũ), phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Dự án có tứ cận giáp:

- Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu hướng ra đường Trần Quốc Toàn
- Phía Đông: giáp đường Yết Kiêu và Rạch Tây Ninh
- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu hướng ra đường Võ Văn Truyen
- Phía Nam: giáp đường Hồ Văn Lâm và Rạch Tây Ninh

### Quy mô Dự án:

HQC Tây Ninh gồm 10 block chung cư cao 12 tầng chia làm 2 khu (chưa bao gồm hầm và sân thượng) gồm 2.498 căn hộ có diện tích từ 34 m<sup>2</sup> - 56 m<sup>2</sup>.

- Diện tích khuôn viên: 50.478 m<sup>2</sup>
- Diện tích cây xanh: 13.600 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng chung cư: 23.000 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng chung cư: 45,56%

**Tiện ích Dự án:** Nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng, trung tâm thương mại, hồ bơi, nhà để xe

**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 265.396 m<sup>2</sup>  
**Thời gian dự kiến hoàn thành:** Quý III/2019  
**Tổng vốn đầu tư:** 1.776 tỷ đồng

### Hiện trạng:

- Đang tiến hành Ép cọc các Block 1A, 1B, 2A, 2B thuộc Khu 1 của dự án.
- Đã xây dựng hoàn thành Khu văn phòng và Nhà mẫu của Dự án.

Website: <http://hqctayninh.com.vn>

## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC TÂN HƯƠNG



**1.226** tỷ đồng **Vốn đầu tư**      **205.395** m<sup>2</sup> **Tổng diện tích sàn xây dựng**

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

**Vị trí:** HQC Tân Hương tọa lạc tại xã Tân Hương, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, liền kề KCN Tân Hương, gần KCN Long Giang và thuộc khu vực kinh tế trọng điểm miền Tây Nam Bộ.

Với vị trí chiến lược và hệ thống giao thông ngày càng hoàn thiện, từ HQC Tân Hương chỉ mất 20 phút đến trung tâm thành phố Mỹ Tho và dễ dàng kết nối vào Quốc lộ 1A, cao tốc TP.HCM - Trung Lương để đến các trung tâm đô thị lớn của cả nước như thành phố Cần Thơ và TP.HCM.

**Quy mô Dự án:**  
18 block chung cư cao 10 tầng, phân thành 3 khu CN1, CN2, CN3 gồm 3.057 căn hộ có diện tích từ 34 m<sup>2</sup> - 56 m<sup>2</sup>.

- Diện tích khuôn viên : 60.490 m<sup>2</sup>
- Diện tích cây xanh : 12.266 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng chung cư : 29.693 m<sup>2</sup>

- Mật độ xây dựng chung cư : 49,09%

### Tiện ích Dự án:

HQC Tân Hương được thiết kế đầy đủ các tiện ích phục vụ nhu cầu sống hiện đại của cư dân như công viên, khu sinh hoạt cộng đồng, trung tâm thương mại, khu tập thể dục thể thao, trường mẫu giáo, nhà hàng, quán café...

**Tổng diện tích đất:** 60.490 m<sup>2</sup>  
**Tổng diện tích sàn xây dựng dự án:** 205.395 m<sup>2</sup>  
**Thời gian hoàn thành:** Quý I/2018  
**Tổng Vốn Đầu Tư:** 1.226 tỷ đồng

### Hiện trạng đầu tư xây dựng:

- Dự án hiện đã hoàn thành ép cọc Block 3A thuộc Khu CN3
  - Khu nhà mẫu: đang tiến hành xây dựng hoàn thiện
- Website: <http://hqctanhuong.com.vn>

## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC BÌNH MINH



**646** tỷ đồng **Vốn đầu tư**      **126.699** m<sup>2</sup> **Tổng diện tích sàn xây dựng**

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông

**Vị trí:** nằm trong KCN Bình Minh (ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long)

Dự án tọa lạc ngay trung tâm tổng thể Khu Công nghiệp - Cảng - Đô thị Bình Minh 162 ha, cận kề 2 dòng sông Đông Thành và sông Hậu, cạnh Quốc lộ 1A, ngay chân cầu Cần Thơ, được xem là trung tâm của Khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.

### Quy mô Dự án:

- HQC Bình Minh được xây dựng trên khuôn viên rộng 39.144,6m<sup>2</sup>, bao gồm 4 cụm chung cư cao 7 tầng với diện tích sử dụng đất khu chung cư CC1 là 13.523,9 m<sup>2</sup>; khu CC2 là 7.501,1 m<sup>2</sup>; khu CC3 là 9.037,0 m<sup>2</sup> và khu CC4 là 9.082,6 m<sup>2</sup>.
- Tổng số căn hộ: 2.020 căn (chưa có tính pháp lý)

### Tiện ích Dự án:

- Đầy đủ các tiện ích để phục vụ các nhu cầu của cư dân:
- Khu vui chơi, khu tập thể thao, khu phố đi bộ
- Nhà trẻ, nhà hàng, cafe, trung tâm thương mại
- Công viên cây xanh, sân tennis, sân bóng đá, vườn trẻ thơ

**Tổng diện tích đất:** 39.144,6 m<sup>2</sup>  
**Tổng diện tích sàn xây dựng dự án:** 126.699,21 m<sup>2</sup>  
**Thời gian hoàn thành:** Quý IV/2017 (Block 3 - chung cư CC1)

**Tổng Vốn Đầu Tư:** 645,8 tỷ đồng

Tính đến cuối tháng 3/2016, Nhà ở xã hội HQC Bình Minh đã hoàn thành phần móng chung cư CC1 và Block 3 đã hoàn thành bê tông dầm sàn tầng 2.

Website: <http://hqcbinhminh.com.vn>

## CĂN HỘ CAO CẤP GRANDORA TOWER



**185** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**18.238** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích  
sàn xây dựng

### Chủ đầu tư:

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

**Vị trí:** Grandora Tower tọa lạc tại đường Đồng Văn Cống, ngay Trung tâm Hành chính Quận 2 - Khu vực đang phát triển bậc nhất của Tp. Hồ Chí Minh.

Grandora Tower còn tiếp giáp Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Trung tâm Thể thao Rạch Chiếc, Siêu thị Metro An Phú, Trường Đại học Quốc tế; kết nối hài hòa các khu vực với chỉ khoảng 10 phút để đến Quận 1 và Phú Mỹ Hưng, Quận 7 qua đại lộ Đông Tây, hầm Thủ Thiêm và cầu Phú Mỹ.

### Quy mô Dự án:

- Căn hộ cao cấp Grandora Tower có tổng diện tích khuôn viên là 4.990,7 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng chiếm 29,6%, tổng diện tích sàn xây dựng là 19.082 m<sup>2</sup>.
- Tổng thể dự án là một khối chung cư 12 tầng với 99 căn hộ có diện tích 76 - 140 m<sup>2</sup> được thiết kế đa dạng, phù hợp với phong cách sống hiện đại của gia đình trẻ thành đạt.

### Tiện ích Dự án:

- Trung tâm thương mại tại tầng trệt phục vụ cho cộng đồng dân cư và đáp ứng đầy đủ mọi nhu cầu thiết yếu. Hầm đậu xe, khu thương mại dịch vụ và sinh hoạt công cộng tạo nên một tổng thể hoàn chỉnh cho cuộc sống hiện đại, riêng biệt mà vẫn đảm bảo được chất lượng sống tốt nhất.
- Các tiện nghi cao cấp như: hồ bơi, spa, phòng gym, cafeteria...
- Các tiêu chuẩn chất lượng hiện đại khác như: internet wifi, truyền hình HD, hệ thống thang máy hiện đại, dịch vụ cấp thoát nước, viễn thông, phòng cháy chữa cháy mang đến không gian lý tưởng với cuộc sống hiện đại giữa lòng thành phố.
- Hệ thống camera thông minh - bảo vệ chuyên nghiệp 24/24.

**Tổng diện tích đất:** 4.990,7 m<sup>2</sup>

**Tổng diện tích sàn xây dựng dự án:** 18.238,1 m<sup>2</sup>

**Thời gian hoàn thành:** từ Quý II/2017

**Hiện trạng:** Grandora Tower đã thi công đạt 97%, hiện đang hoàn thiện những hạng mục cuối cùng.

## KHU DÂN CƯ THƯỜNG THẠNH



**331** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**40.000** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích  
sàn xây dựng

### Chủ đầu tư:

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

**Vị trí:** Tọa lạc tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, nằm ngay mặt tiền Quốc lộ 91 C, cách trung tâm quận Cái Răng 1km, nằm liền kề với Trung tâm thành phố Cần Thơ. Khu dân cư Thường Thạnh (7,3 ha) được kết nối với 3 dự án thành phần khác là Khu dân cư Thường Thạnh phần mở rộng (7 ha), Khu nhà ở xã hội (10,7 ha) và Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long (5 ha) để tạo thành tổng thể Dự án Khu đô thị - Đại học Đồng bằng sông Cửu Long có tổng diện tích là 30 ha.

**Quy mô:** Bao gồm 521 căn nhà phố 1 trệt - 1 lầu có diện tích dưới 70 m<sup>2</sup>

### Tiện ích Dự án:

- Mỗi căn nhà liền kề đều có không gian hoàn toàn riêng biệt mang phong cách thiết kế hiện đại, tinh tế và sang trọng. Đặc biệt, các căn nhà liền kề đều có hướng nhìn cảnh quan,

tận dụng tối đa hướng gió và ánh sáng tự nhiên để mang đến cuộc sống khỏe mạnh và viên mãn nhất.

- Ngoài các tiện ích sẵn có tại khu vực liền kề trung tâm thành phố Cần Thơ, dự án còn được thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của một khu đô thị kiểu mẫu hiện đại, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và đầy đủ các tiện ích như Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long, siêu thị mini, chợ, nhà trẻ, công viên, khu vui chơi giải trí trẻ em, sân bóng chuyền, tennis, bóng đá, cà phê ven sông, nhà hàng...

**Tổng diện tích đất:** 7,3 ha

**Tổng diện tích sàn xây dựng:** Khoảng 40.000 m<sup>2</sup>

**Thời gian hoàn thành:** Hiện tại, Dự án đã bàn giao 100% nhà cho khách hàng với đầy đủ điều kiện về hạ tầng giao thông, internet, điện và nước đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của cư dân. Hiện tại, chủ đầu tư đã bàn giao Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các khách hàng tại Dự án.

## HQC CẦN THƠ



**200** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**26.436** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích sàn xây dựng

**Chủ đầu tư:**

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

**Vị trí:** thuộc Khu dân cư Thường Thạnh, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

**Quy mô:** HQC Cần Thơ gồm 04 block chung cư 9 tầng với tổng số 492 căn hộ

**Tiện ích:** Nhà sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, liền kề ngay Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long và các tiện ích hiện hữu trong Khu dân cư Thường Thạnh.

**Tổng diện tích đất:** 6.416 m<sup>2</sup>

**Tổng diện tích sàn:** 26.436 m<sup>2</sup>

**Dự kiến hoàn thành:** năm 2018

**Tổng vốn đầu tư:** 200 tỷ đồng

## MEKONG CITY



**1.354** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**29,94** ha  
Tổng diện tích đất

**Chủ đầu tư:**

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

**Vị trí:** nằm trong KCN Bình Minh (Ấp Mỹ Lợi, Xã Mỹ Hòa, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long)

Mekong City là một trong những khu đô thị hiện đại, tiềm năng bậc nhất ở Đồng bằng sông Cửu Long; và có vị trí chiến lược cạnh Quốc lộ 1A, ngay cầu Cần Thơ, cách trung tâm thành phố Cần Thơ chỉ 7 phút, cách sân bay Trà Nóc 15 km.

**Quy mô Dự án:**

- Dự án là khu liên hợp trung tâm thương mại, nhà ở, biệt thự, khu công viên sinh thái
- Chiếm diện tích 29,94 ha trong tổng thể 164,76 ha của Khu Đô Thị - Cảng - Khu Công Nghiệp Bình Minh.

**Tiện ích Dự án:** Thiết kế đa dạng với nhiều mẫu nhà, nhiều kiểu kiến trúc như: biệt thự một trệt một lầu, nhà phố liên kế một trệt hai lầu, nhà phố liên kế một trệt ba lầu,...

Quy hoạch đồng bộ hiện đại với công viên sinh thái, phố đi bộ ven sông, trung tâm thương mại, trung tâm thể dục thể thao, nhà hàng khách sạn, nhà trẻ, trường dạy nghề trung cấp,... liền kề khu công nghiệp đã đi vào hoạt động.

**Tổng diện tích đất:** 29,94 ha

**Tổng vốn đầu tư:** 1.354 tỷ đồng bao gồm tổng mức đầu tư nhà ở xã hội HQC Bình Minh.

**Website:** <http://mekongcity.com.vn>

## GOLDEN KING



**950** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**2.775** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích đất

### Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đông Dương  
(Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân hợp tác đầu tư xây dựng)

**Tổng vốn đầu tư:** 950 tỷ đồng

**Vị trí:** 15 Nguyễn Lương Bằng, P. Tân Phú, Q. 7, TP. HCM

### Quy mô:

Golden King được xây dựng với tổng diện tích sàn là 42.466 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng dự án vào khoảng 77,87% (khối thấp tầng) và 57,72% (khối tháp).

Golden King bao gồm 2 tầng hầm và 21 tầng nổi.

- Tổng diện tích cho thuê thương mại: 6.128,1 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích văn phòng - officetel: 19.420,76 m<sup>2</sup>
- Diện tích 2 tầng hầm để xe rộng 3.787 m<sup>2</sup>

### Tiện ích Dự án:

Golden King được trang bị hệ thống tiện nghi hiện đại đa năng:

- Hệ thống thang máy tốc độ cao, Hệ thống điện dự phòng, Hệ thống phát hiện và báo động cháy, Hệ thống chống sét, Hệ thống thoát hiểm và đèn thoát hiểm,...
- Các tiện nghi luôn sẵn sàng tại khu vực Phú Mỹ Hưng như: công viên cây xanh, các Nhà hàng cafe cao cấp, Khu y tế, Khu thể thao đa năng,...

**Tổng diện tích khu đất:** 2.775m<sup>2</sup>

**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 42.466 m<sup>2</sup>

**Thời gian hoàn thành:** Quý III/2017

**Hiện trạng:** Dự án đã hoàn thành phần khung BTCT, hiện đang xây dựng hoàn thiện các căn hộ officetel

## KHU CÔNG NGHIỆP HÀM KIỆM I



**273** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**146,2** ha  
Tổng diện tích đất

### Chủ đầu tư:

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

**Vị trí:** xã Hàm Kiệm và Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

**Quy mô Dự án:** 146,2 ha

### Tiện ích Dự án

- Hệ thống cấp điện, cấp nước: đảm bảo đầy đủ cho các Nhà đầu tư thứ cấp (hiện đã có trạm cấp nước và trạm cấp điện tại KCN)
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải, phòng cháy chữa cháy, đường nội khu: đã hoàn chỉnh
- Nhà máy xử lý nước thải: đã đi vào hoạt động
- Hải quan, ngân hàng được thành lập trong Khu công nghiệp
- Điện thoại, fax, internet băng thông rộng 5.000 đầu số
- Trường dạy nghề, giới thiệu việc làm, nhà ở xã hội, trường mầm non, logistics

### Ưu thế đầu tư:

- Nguyên liệu thủy - hải sản, trái cây, khoáng sản dồi dào
- Địa điểm: kết nối được 4 đường giao thông (đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không)
- Hạ tầng: đồng bộ, hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn quốc tế
- Mặt bằng: bàn giao ngay cho khách hàng
- Nền đất cứng: suất đầu tư thấp
- Giá thuê nhân công: rẻ
- Ưu đãi từ Chính phủ
- Môi trường đầu tư minh bạch

**Tổng vốn đầu tư:** 273 tỷ

**Tỷ lệ lấp đầy:** 40% diện tích cho thuê

**Tổng số đơn vị thuê:** 11 đơn vị

**Số đơn vị đi vào hoạt động:** 04 doanh nghiệp

**Số đơn vị đang xây dựng:** 03 doanh nghiệp

## KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH MINH



**2.000** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**90** ha  
Quy mô dự án

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông

**Vị trí:** xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

**Quy mô Dự án:** Khu công nghiệp Bình Minh có tổng diện tích 90ha thuộc dự án Khu công nghiệp - Cảng - Đô thị Bình Minh 162 ha. Trong đó: Khu công nghiệp 90ha, Cảng 30ha, Mekong city 40ha.

### Tiện ích Dự án

- Hạ tầng điện, nước đầy đủ cho các Nhà đầu tư thứ cấp (đã có nhà máy cấp nước sạch và trạm cấp điện tại KCN)
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải, phòng cháy chữa cháy cơ bản hoàn chỉnh
- Nhà máy xử lý nước thải: công suất giai đoạn 1 là 2.200 m<sup>3</sup>/ngày-đêm, công suất giai đoạn 2 là 2.800 m<sup>3</sup>/ngày-đêm
- Hải quan, Ngân hàng, Bưu điện, Trạm xá, Trung tâm Thương mại, Nhà hàng, Khu vui chơi giải trí, Trung tâm thể thao, Trường học, Nhà ở xã hội, Kho bãi logistic trong Khu công nghiệp.

### Ưu thế đầu tư:

- Nằm giữa trung tâm Đồng bằng sông Cửu Long
- Giao thông thuận lợi (đường thủy, đường bộ, hàng không, đường sắt tốc độ cao đã quy hoạch, liền kề hệ thống cảng - logistic Bình Minh)
- Khu nhà ở cho Chuyên gia, Công nhân trong Khu công nghiệp
- Gần Trung tâm phân phối, tiêu thụ hàng hóa Đồng bằng sông Cửu Long (thị trường tiêu thụ Tây Nam Bộ hơn 17 triệu người)
- Nguồn tài nguyên (thủy - hải sản, trái cây) phong phú
- Nguồn nhân lực dồi dào
- Cơ sở hạ tầng đạt tiêu chuẩn hiện đại, hoàn chỉnh
- Môi trường đầu tư minh bạch
- Khách hàng là những doanh nghiệp lớn như Logitem Việt Nam thuộc Japan Logistics Corp., Greenfeed Việt Nam...

**Tổng vốn đầu tư:** 2.000 tỷ đồng

**Tỷ lệ lấp đầy:** 60% diện tích cho thuê

## CẢNG BÌNH MINH



**2.300** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**32** ha  
Tổng diện tích đất

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh

**Vị trí:** xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

**Quy mô dự án:** 32ha thuộc Dự án Khu công nghiệp - Cảng - Đô thị Bình Minh (162ha)

- Giai đoạn 1: xây dựng và đầu tư thiết bị để tiếp tục đảm bảo khai thác với lượng hàng hóa qua cảng là: 1.200.000 T/năm (Hàng tổng hợp: 720.000 T/năm; Hàng container: 480.000 T/năm tương đương 45,174 TEU/năm).
- Giai đoạn 2: xây dựng và đầu tư thiết bị để đảm bảo khai thác với lượng hàng hóa qua cảng là 3.500.000T/ năm( hàng hóa tổng hợp 1.400.000T/năm; Hàng container: 2.100.000 T/năm ~ 200.000 TEU/năm).

**Tổng vốn đầu tư:** 2.300 tỷ đồng



## DỰ ÁN MỚI TRIỂN KHAI 2017



## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC BÌNH TRUNG ĐÔNG



**345** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**26.719** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích  
sàn xây dựng

### Chủ đầu tư:

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

Vị trí: Lô O, Khu dân cư Bình Trưng Đông, đường Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, Q.2, TP. HCM.

Nhà ở xã hội HQC Bình Trưng Đông được bao quanh bởi sông Giồng Ông Tố, hai mặt tiền đường Nguyễn Duy Trinh và Đỗ Xuân Hợp, đối diện Trung tâm TDTT Rạch Chiếc. Dự án nằm dọc cao tốc Sài Gòn - Long Thành (200m), liên thông các vùng kinh tế trọng điểm như Khu Thương mại Thủ Thiêm - Quận 2, Đô thị Nam Sài Gòn - Quận 7; gần chợ, gần trường học và khu dân cư hiện hữu, thuận tiện cho việc kinh doanh.

Quy mô: HQC Bình Trưng Đông góp phần hoàn chỉnh quy hoạch khu dân cư Quận 2 - TPHCM, công trình có 1 tầng hầm và 15 tầng thương mại và căn hộ với tổng cộng 260 căn hộ.

### Tiện ích Dự án

- Hệ thống an ninh kiểm soát chặt chẽ 24/24, cùng đội ngũ bảo vệ chuyên nghiệp.
- Hệ thống camera giám sát hiện đại.
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy tối tân.
- Tầng hầm để xe thông thoáng, hệ thống thang máy, dịch vụ điện nước, internet tốc độ cao, truyền hình cáp đa dạng, ...
- Chuỗi cửa hàng café, nhà hàng sang trọng, ẩm cúng, cùng hệ thống siêu thị luôn sẵn sàng đáp ứng mọi nhu cầu của cư dân.
- Khu y tế, khu thể thao đa năng...

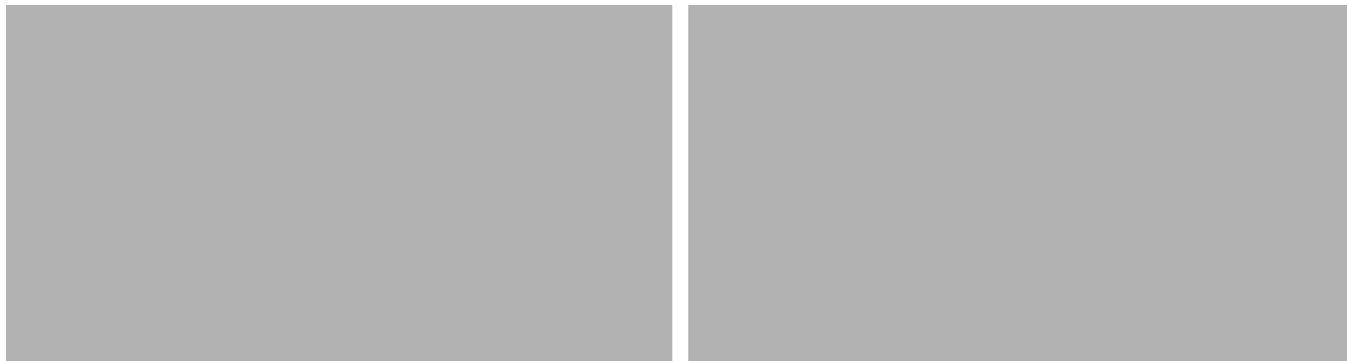
Tổng diện tích đất : 4.299,8 m<sup>2</sup>

Tổng diện tích sàn xây dựng: 26.719,1 m<sup>2</sup>

Thời gian hoàn thành : Dự kiến Quý II/2018

Tổng vốn đầu tư : 345 tỷ đồng

## NHÀ Ở XÃ HỘI AN PHÚ TÂY



**127,82** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**24.871** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích sàn xây dựng

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

**Vị trí:** xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP.HCM, thuộc khu tổng thể quy hoạch An Phú Tây - Tân Quý Tây.

**Quy mô Dự án:**

HQC An Phú Tây gồm 2 block chung cư cao 8-9 tầng với tổng số 253 căn hộ có diện tích 55.32 m<sup>2</sup> - 65.22 m<sup>2</sup>.

**Tiện ích Dự án:** Đầy đủ các tiện ích để phục vụ các nhu cầu của cư dân:

- Khu vui chơi, khu tập thể thao, khu phố đi bộ
- Phòng khám đa khoa
- Nhà trẻ
- Công viên cây xanh, hồ bơi, sân tennis, vườn trẻ thơ

**Tổng diện tích đất:** 5.487 m<sup>2</sup>

**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 24.871 m<sup>2</sup>

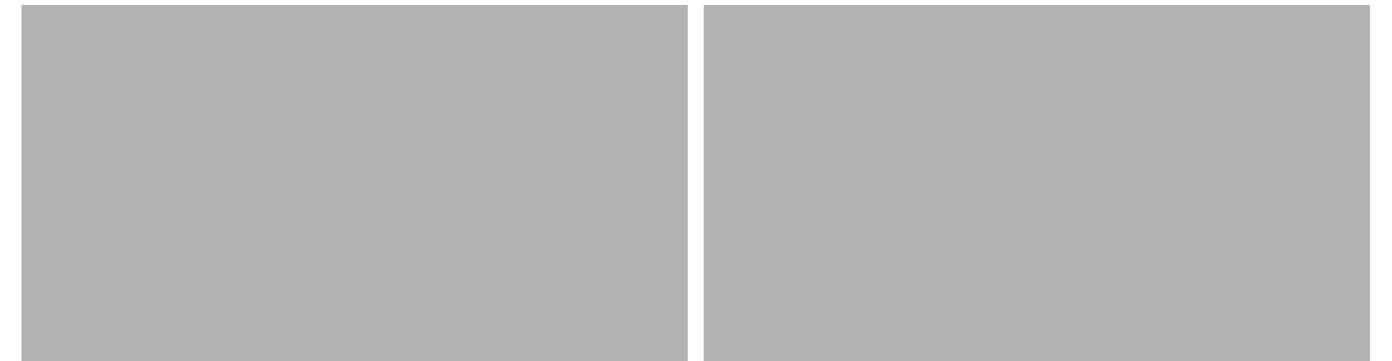
**Thời gian dự kiến hoàn thành:** Dự kiến Quý II/2018

**Tổng vốn đầu tư:** 127,82 tỷ đồng

**Hiện trạng:**

- Đã hoàn thành ép cọc toàn bộ dự án
- Đã xây dựng xong các hạng mục phụ trợ thi công: Văn phòng Ban QLDA, Hệ thống cấp thoát nước, Trạm điện...

## HQC PLAZA 2



**3.466** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**357.657** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích sàn xây dựng

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

**Vị trí:** Khu chức năng số 19 - Khu đô thị mới Nam thành phố, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. HCM.

**Quy mô dự án:**

- Tổng diện tích sàn xây dựng 357.657 m<sup>2</sup>;
- Tầng cao xây dựng: 3-15 tầng;
- Tổng số căn hộ 2968 căn.

**Tổng diện tích dự án:** 75.386,4 m<sup>2</sup>

**Tổng diện tích đất:** 31.768 m<sup>2</sup>

**Tổng vốn đầu tư:** 3.466 tỷ đồng

## NHÀ Ở XÃ HỘI HQC BÌNH TÂN



**3.500** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**36,5** ha  
Tổng diện tích đất

### Chủ đầu tư:

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

Vị trí: tọa lạc tại phường Bình Trị Đông A và phường Tân Tạo, quận Bình Tân

### Quy mô Dự án:

- Nhà ở cải tạo chỉnh trang và tái định cư: 2,1641 ha
- Nhà ở cao tầng: 1,8498 ha
- Nhà ở biệt thự: 3,0705 ha
- Nhà ở dạng phố vườn: 5,4838 ha
- Nhà ở xã hội: 1,4116 ha

Tổng diện tích đất: 36,5 ha

Tổng vốn đầu tư: khoảng 3.500 tỷ đồng

## TRUNG TÂM DỊCH VỤ - DU LỊCH HÀM TIẾN - MỬI NÉ



**9.831** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**198** ha  
Tổng diện tích đất

### Chủ đầu tư:

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

Vị trí: Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

### Quy mô:

- Khu Trung tâm thương mại dịch vụ (110,74 ha) gồm:
  - Thương mại dịch vụ
  - Hoạt động sự kiện - thể thao
  - Khu tài chính (7,95 ha)
  - Khu dịch vụ giáo dục (10,13 ha)
  - Khu dịch vụ y tế (1 ha)
- Khu ở (58,28 ha) gồm Nhà phố thương mại, chung cư nhà ở xã hội, biệt thự, căn hộ cao cấp.
- Khu Tôn giáo hiện hữu (0,24 ha)
- Giao thông, hạ tầng kỹ thuật (27,47 ha)

Tổng diện tích đất: 198ha

Tổng vốn đầu tư: 9.831 tỷ đồng

Dự kiến thời gian khởi công: năm 2018

Dự kiến thời gian hoàn thành: năm 2024

## KHU DÂN CƯ THƯỜNG THẠNH MỞ RỘNG

- A. Nhà liên kế
1. Nhà chung cư
  2. Trường mẫu giáo
  3. Đất dân tự cải tạo



**482** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**7** ha  
Tổng diện tích đất

### Chủ đầu tư:

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

Vị trí: phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

Tổng vốn đầu tư: 482 tỷ đồng

Quy mô: Khu dân cư Thường Thạnh - phần mở rộng 7ha gồm khu nhà liên kế 387 căn nhà liên kế và chung cư 12 tầng với khoảng 400 căn hộ.

Tiện ích: Trường mẫu giáo, khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, liền kề ngay Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long và các tiện ích hiện hữu trong Khu dân cư Thường Thạnh.

Tổng diện tích đất: 7 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng:

- Khu nhà liên kế khoảng 30.000 m<sup>2</sup>
- Khu chung cư khoảng 27.000 m<sup>2</sup>

Dự kiến hoàn thành: Năm 2018

## KHU ĐÔ THỊ MỚI THƯỜNG THẠNH

1. Nhà liên kế
2. Ký túc xá - Nhà ở CBGD
3. Thương mại dịch vụ (chợ)
4. Nhà chung cư
5. Trạm biến áp
6. Trường mẫu giáo
7. Trường trung học thực hành liên thông



**821,3** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**10,7** ha  
Tổng diện tích đất

### Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ

Vị trí: phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

Tổng vốn đầu tư: 821.311.310.000 đồng

Quy mô: Khu đô thị mới phường Thường Thạnh gồm 628 căn nhà liên kế và chung cư 10 tầng với khoảng 800 căn hộ.

Tiện ích: khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, liền kề ngay Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long và các tiện ích hiện hữu trong Khu dân cư Thường Thạnh.

Tổng diện tích đất: 10,7 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng:

- Khu nhà liên kế khoảng 50.000 m<sup>2</sup>
- Khu chung cư khoảng 53.000 m<sup>2</sup>

Dự kiến hoàn thành: Năm 2019

## HQC Ô MÔN



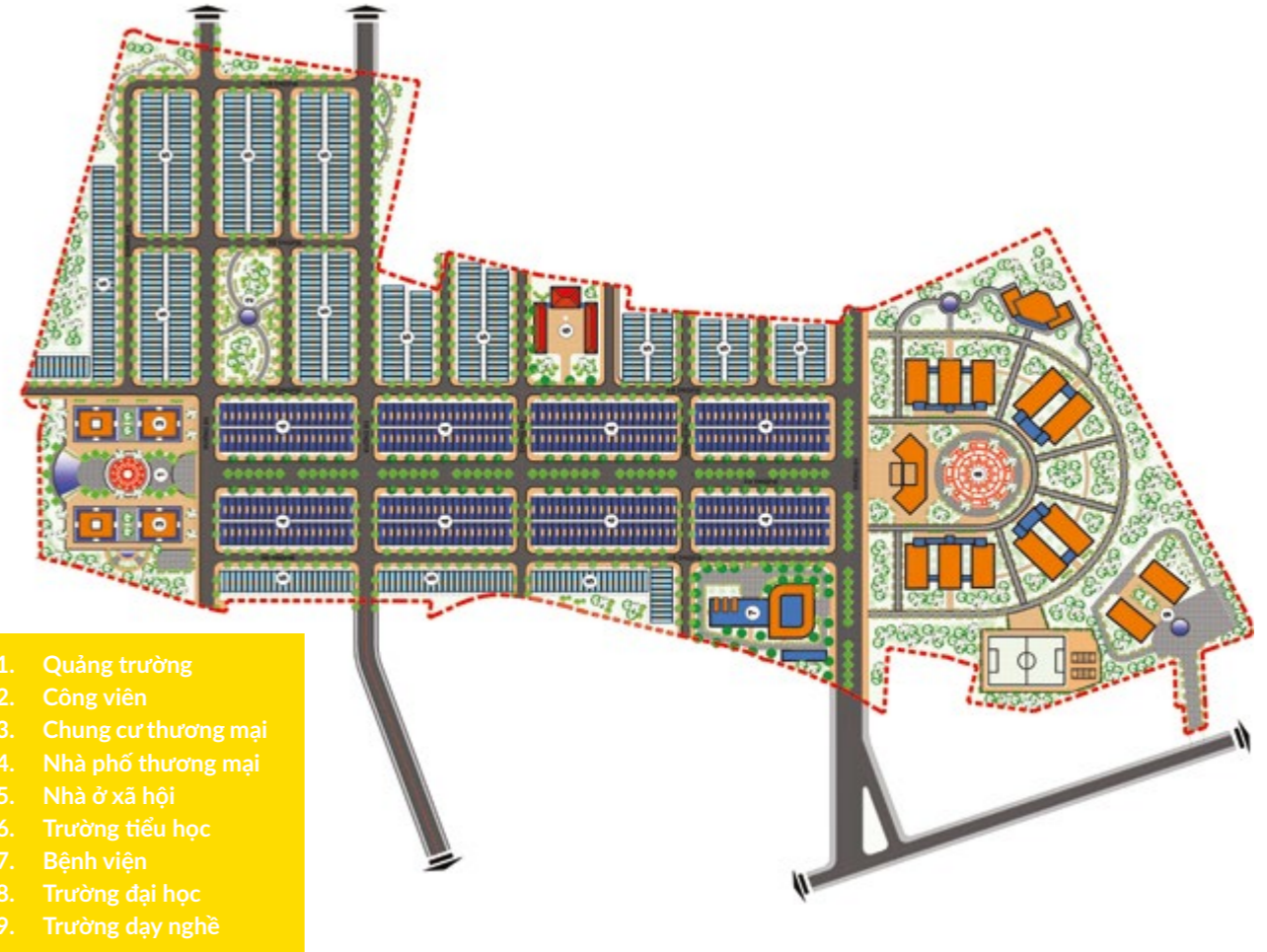
**1.239** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**22,6** ha  
Tổng diện tích đất

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ  
**Vị trí:** phường Châu Văn Liêm, quận Ô môn, thành phố Cần Thơ  
**Tổng vốn đầu tư:** 1.239 tỷ đồng  
**Quy mô:** gồm 1.000 căn nhà liên kế và 500 căn hộ chung cư

**Tiện ích:** trường học, khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh,...  
**Tổng diện tích đất:** 22,6 ha  
**Tổng diện tích sàn:** khoảng 128.455 m<sup>2</sup>  
**Dự kiến hoàn thành:** năm 2019

## KHU ĐÔ THỊ ĐẠI HỌC TÂY NINH



1. Quảng trường
2. Công viên
3. Chung cư thương mại
4. Nhà phố thương mại
5. Nhà ở xã hội
6. Trường tiểu học
7. Bệnh viện
8. Trường đại học
9. Trường dạy nghề

**1.334** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**22,27** ha  
Tổng diện tích đất

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân  
**Vị trí:** xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Quy mô dự án:**
- Khu nhà ở xã hội (1 trệt, 1 lầu)
  - Khu nhà ở kết hợp thương mại (1 trệt, 2 lầu)
  - Trường đại học có quy mô 5 ha
  - Bệnh viện có quy mô 0,59 ha
  - Trường tiểu học có quy mô 0,34 ha
  - Trường dạy nghề có quy mô 1 ha

**Tổng diện tích khu đất:** 22,27 ha. Trong đó:

- Đất đơn vị ở :15,68 ha
- Đất Trường đại học: 5,00 ha
- Đất Trường dạy nghề: 1,00 ha
- Đất xây dựng Bệnh viện: 0,59 ha

**Tổng vốn đầu tư:** 1.334 tỷ đồng

# HQC ĐỒNG NAI



**520** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**22.559** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích sàn xây dựng

**Chủ đầu tư:**

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

**Vị trí:** HQC Đồng Nai tọa lạc tại đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

- Phía Đông: Giáp khối nhà chung cư A5
- Phía Tây: Giáp đường Miếu Bình Thiên, lộ giới 30 m
- Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Ái Quốc lộ giới 55 m
- Phía Bắc : Giáp đường QH-D11 lộ giới 19 m
- Khu đất có diện tích 5.929,9 m<sup>2</sup> nằm trong trung tâm thành phố Biên Hòa, trên trục đường chính nối giữa TP.HCM và thành phố Biên Hòa.

**Quy mô Dự án:**

HQC Đồng Nai gồm 1 tầng hầm, 3 tầng thương mại, 15 tầng căn hộ với tổng số 374 căn hộ có diện tích từ 52m<sup>2</sup> – 69,5 m<sup>2</sup>.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 70 m
- Mật độ xây dựng: Khối đế 58%, khối tháp 34%
- Tổng diện tích sàn xây dựng căn hộ: 22.559,1 m<sup>2</sup>

- Tổng diện tích để xe: 4.421 m<sup>2</sup>
- Diện tích công viên cây xanh: 1.186 m<sup>2</sup>
- Đất đường giao thông nội bộ: 1.277,9 m<sup>2</sup>

**Tiện ích Dự án:**

- Hệ thống an ninh kiểm soát chặt chẽ 24/24 cùng đội ngũ bảo vệ chuyên nghiệp.
- Hệ thống camera giám sát hiện đại.
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn.
- Tầng hầm để xe thông thoáng, hệ thống thang máy, dịch vụ điện nước, wifi tốc độ cao, truyền hình cáp đa dạng.
- Chuối cửa hàng café, nhà hàng sang trọng, hồ bơi , nhà trẻ cùng hệ thống siêu thị luôn sẵn sàng đáp ứng mọi nhu cầu của cư dân

**Tổng diện tích đất:** 5.929,9 m<sup>2</sup>

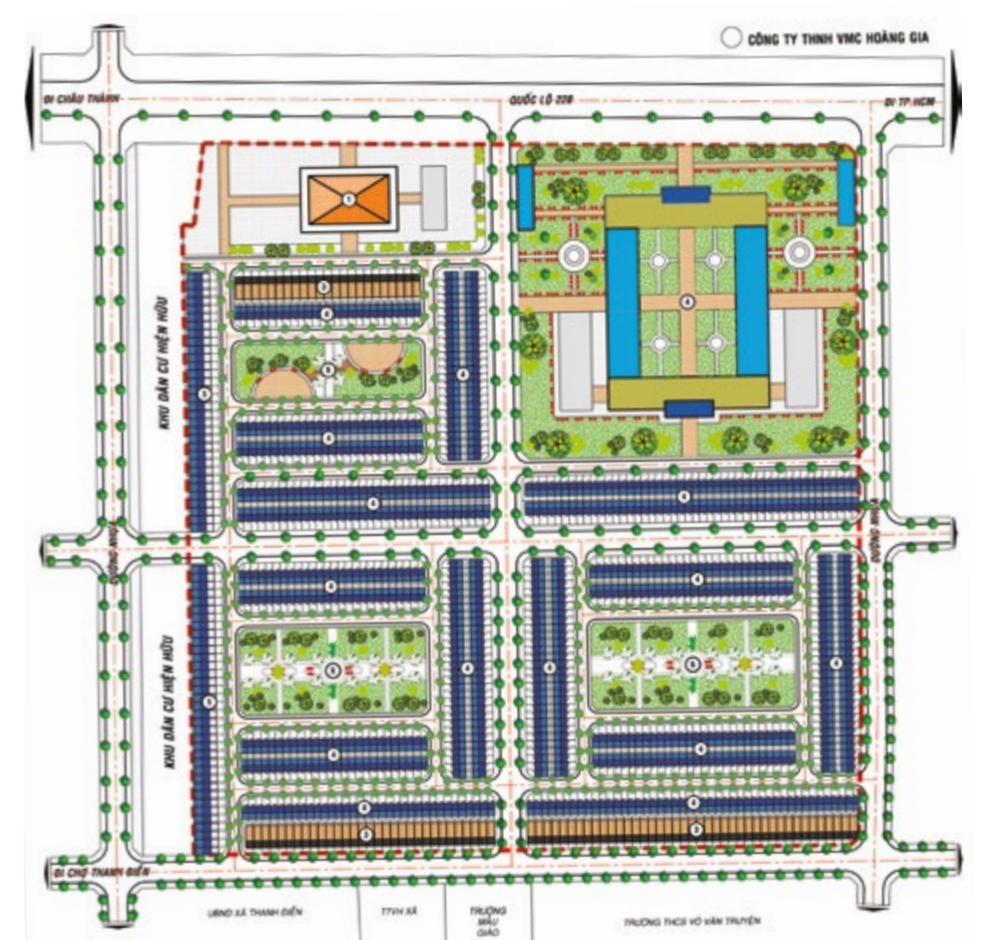
**Tổng diện tích đất xây dựng:** 3.466 m<sup>2</sup>

**Tổng vốn đầu tư:** Dự kiến 520 tỷ

**Thời gian hoàn thành:** Quý IV/2018

# KHU ĐÔ THỊ BỆNH VIỆN THANH ĐIỀN

1. Chợ
2. Bệnh viện
3. Nhà phố thương mại
4. Nhà ở xã hội
5. Nhà tái định cư
6. Công viên + TDTD



**892** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**1,2** ha  
Tổng diện tích đất

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

**Vị trí:** xã Thanh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**Tổng diện tích đất:** 181.906,60 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Đất Xây dựng nhà ở: 70.123,90 m<sup>2</sup>
- Đất Công viên cây xanh + TDTD: 16.995,80 m<sup>2</sup>
- Đất xây dựng Bệnh viện: 40.426,60 m<sup>2</sup>
- Đất xây dựng Chợ: 12.220,70 m<sup>2</sup>
- Đất Giao thông: 42.139,60 m<sup>2</sup>

**Quy mô dự án:**

- Khu nhà tái định cư: 60 lô
- Khu nhà ở xã hội: 769 căn (1 trệt, 1 lầu)
- Khu nhà ở kết hợp thương mại: 95 căn (1 trệt, 2 lầu)
- Chợ trung tâm xã: 1,2 ha
- Bệnh viện đa khoa, quy mô 500 giường

**Tổng vốn đầu tư:** 892 tỷ đồng

## HQC TRÀ VINH

1. Chợ
2. Trường mẫu giáo
3. Thương mại dịch vụ đa chức năng
4. Trường tiểu học



**655** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**18** ha  
Tổng diện tích đất

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân  
**Vị trí:** phường 4, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh  
**Tổng vốn đầu tư:** 655 tỷ đồng  
**Quy mô:** gồm 1.123 căn nhà liên kế tối đa 5 tầng

**Tiện ích:** khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, trường mẫu giáo, siêu thị, chợ, khu sinh hoạt cộng đồng  
**Tổng diện tích đất:** 18 ha  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 102.965 m<sup>2</sup>  
**Dự kiến hoàn thành:** từ Quý IV/2018

## HQC HÒA PHÚ



**146,4** tỷ đồng  
Vốn đầu tư

**14.160** m<sup>2</sup>  
Tổng diện tích đất

**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân  
**Vị trí:** thuộc Khu tái định cư Khu công nghiệp Hòa Phú, xã Lộc Hòa, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long  
**Tổng vốn đầu tư:** 146,4 tỷ đồng  
**Quy mô:** gồm 84 căn nhà liên kế 2-3 tầng và 415 căn hộ chung cư cao 7 tầng

**Tiện ích:** khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, nhà trẻ, siêu thị, khu sinh hoạt cộng đồng  
**Tổng diện tích đất:** 14.160 m<sup>2</sup>  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:**  
+ Khu chung cư: 15.206,2 m<sup>2</sup>  
+ Khu nhà liên kế: 6.216 m<sup>2</sup>  
**Dự kiến hoàn thành:** từ Quý IV/2018

## HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ GIÁO DỤC

### HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ & HIỆU QUẢ THỰC TIỄN

Thành quả của một doanh nghiệp không chỉ đo đếm bằng kết quả kinh doanh mà còn đến từ giá trị những đóng góp của doanh nghiệp đó cho cộng đồng và xã hội. Với tâm niệm đầu tư cho Giáo dục là đầu tư cho tương lai đất nước, trong thời gian qua, Tập đoàn Hoàng Quân đã và đang đẩy mạnh hoạt động trong lĩnh vực Giáo dục bên cạnh các lĩnh vực Bất động sản và Tài chính.

Thầm lặng nhưng miệt mài và kiên trì, các hoạt động trong thời gian qua đang bồi đắp nên một nền tảng vững chắc cho Tập đoàn Hoàng Quân trở thành nhà đầu tư chuyên nghiệp trong mảng Giáo dục với giá trị cốt lõi là đề cao sự phát triển toàn diện nhân cách và trí lực của con người.

Đến thời điểm hiện tại, các trường Đại học Kinh tế Công nghiệp Long An, Đại học Phan Thiết, Viện Khoa học Phát triển Nhân lực và Tài năng, Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á, Trung cấp Du lịch Mũi Né... do Tập đoàn Hoàng Quân đầu tư đã đi vào hoạt động, cung ứng hàng ngàn lao động trẻ vững chuyên môn và giỏi kỹ năng cho xã hội.

Tại Cần Thơ, công trình Đại học Đồng bằng sông Cửu Long đã được cất nóc và sẽ sớm đi vào hoạt động với quy mô lên đến 5ha và có khả năng đào tạo tối thiểu 13.000 sinh viên mỗi năm. Trường được định hướng hoạt động theo mô hình hiện đại, tân tiến và liên kết với các đại học, viện đào tạo danh tiếng thế giới. Tập đoàn Hoàng Quân cũng đã gặp gỡ và làm việc với các trường uy tín tại Mỹ, Canada, Đài Loan... để hợp tác đào tạo đội ngũ giảng viên chuyên môn cao cùng chương trình giảng dạy chuẩn quốc tế, hướng đến mục tiêu cung ứng một lực lượng nhân sự đẳng cấp đáp ứng kỳ vọng của các doanh nghiệp Việt Nam và nước ngoài.

Song song đó, tại các dự án bất động sản do Tập đoàn Hoàng Quân đầu tư đều được phát triển hệ thống nhà trẻ, trường mầm non, vừa đáp ứng nhu cầu giáo dục của cư dân, vừa góp phần hoàn chỉnh tiện ích, gia tăng tối đa giá trị sống cho dự án. Trong năm vừa qua, Tập đoàn đã khánh thành 2 trường mẫu giáo tại Khu đô thị - cảng - công nghiệp Bình Minh (Vĩnh Long) và Nhà ở xã hội HQC Plaza (TP.HCM). Theo tiến độ bàn giao và đưa vào hoạt động các dự án, trong năm 2017 Hoàng Quân dự kiến sẽ tiếp tục mở thêm các trường tại HQC Học Môn (TP. HCM), HQC Nha Trang... đảm bảo cho cư dân khi vào ở sẽ có đầy đủ tiện ích sống cho gia đình và thế hệ trẻ.

Ngoài các hoạt động đầu tư, mở trường học, Tập đoàn Hoàng Quân cũng đang vận hành Quỹ khuyến học Hoàng Quân với mục tiêu khuyến học, khuyến tài, đồng hành cùng các em học sinh, sinh viên trong học tập. Được thành lập từ năm 2000, qua hơn 6 năm hoạt động, Quỹ đã đóng góp hơn 6 tỷ đồng trao học bổng cho Hội khuyến học, Quỹ học bổng của nhiều địa phương, tổ chức và đơn vị, tiêu biểu như Tiếp sức đến trường (Bảo Tuổi trẻ & Thành đoàn TP.HCM), Quỹ học bổng Đại học Quốc tế Hồng Bàng...

## TRƯỜNG TRUNG CẤP KINH TẾ - KỸ THUẬT TÂY NAM Á



**Trụ sở:** 254 Lê Trọng Tấn, P. Tây Thạnh, Q. Tân Phú, TP.HCM

**Cơ sở vật chất:** Trường Trung cấp Kinh Tế - Kỹ Thuật Tây Nam Á có tổng diện tích sử dụng 7.940 m<sup>2</sup> gồm 47 phòng học, trong đó có đến 11 phòng thực hành, 4 phòng máy tính và các trang thiết bị hiện đại phục vụ công tác đào tạo.

**Quy mô đào tạo:** Trường Trung cấp Kinh Tế - Kỹ Thuật Tây Nam Á đào tạo 11 ngành học với 20 chuyên ngành, có năng lực đào tạo tối đa hơn 4.000 sinh viên. Ngoài ra trường còn đào tạo các khóa ngắn hạn từ 1-3 tháng nhằm nâng cao kiến thức chuyên môn với tính ứng dụng cao cho học viên.

**Website:** <http://truongtaynama.edu.vn>



## ĐẠI HỌC ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG



**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

**Vị trí:** phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

**Tổng vốn đầu tư:** 822 tỷ đồng

### Quy mô dự án:

Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long được chia thành 04 khu vực, gồm: 02 khu Học tập với tổng diện tích sàn 23.926,6 m<sup>2</sup>, 01 khu làm Cơ sở nghiên cứu khoa học với tổng diện tích sàn 7.966,1 m<sup>2</sup> và 01 khu Thư viện-Ký túc xá-Dịch vụ với tổng diện tích sàn 9.994,8 m<sup>2</sup>

Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long đào tạo 15 ngành 20 chuyên ngành với quy mô đào tạo tối đa đến 10.000 sinh viên. Trong đó dự kiến giai đoạn 1 Trường đi vào hoạt động đào tạo 10 ngành/chuyên ngành với quy mô khoảng 3.000 sinh viên trong năm 2017.

**Tổng diện tích đất:** 5 ha

**Dự kiến hoàn thành:** năm 2019

## ĐẠI HỌC PHAN THIẾT



**Trụ sở:** 225 Nguyễn Thông, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

### Cơ sở vật chất:

Trường Đại học Phan Thiết có tổng diện tích 9,5 ha gồm 2 cơ sở đào tạo được đầu tư đầy đủ các cơ sở vật chất đảm bảo chất lượng đào tạo. Song song đó còn có các khu vực dành cho thể dục - thể thao, văn hóa, nghệ thuật, giải trí cho sinh viên. Ngoài ra, Trường còn có ký túc xá cho khoảng 400 sinh viên.

### Quy mô đào tạo:

Trường Đại học Phan Thiết thành lập năm 2009 đào tạo đa ngành và lĩnh vực, là cơ sở nghiên cứu khoa học, ứng dụng và chuyển giao công nghệ, cung cấp nguồn nhân lực có chất lượng theo tiêu chuẩn quốc gia và khu vực. Trường có năng lực đào tạo tối đa 6.000 sinh viên với 9 ngành/chuyên ngành.

**Website:** <http://www.upt.edu.vn>



## VIỆN KHOA HỌC PHÁT TRIỂN NHÂN LỰC VÀ TÀI NĂNG (ITH)



**Trụ sở:** 254 Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, TP.HCM

### Cơ sở vật chất:

Viện Khoa học Phát triển Nhân lực và Tài năng hoạt động tại trụ sở 254 Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, TP.HCM và đang chuẩn bị cho việc mở cơ sở đào tạo tại Chung cư HQC Plaza, lô CC1, đại lộ Nguyễn Văn Linh, Đô thị mới Nam Sài Gòn, Bình Chánh, TP.HCM.

### Quy mô đào tạo:

Ngoài chức năng đào tạo nhân lực và phát triển tài năng, Viện Khoa học Phát triển Nhân lực và Tài năng còn có một số chức năng, nhiệm vụ chủ yếu sau:

- Tổ chức nghiên cứu các đề tài, ứng dụng và triển khai các thành tựu, các kết quả nghiên cứu khoa học kỹ thuật và công nghệ mới ở trong và ngoài nước.

- Tổ chức các hoạt động đào tạo nhân lực và phát triển tài năng.
- Tổ chức các hoạt động tư vấn, dịch vụ, tuyên truyền, phổ biến kiến thức khoa học trong các lĩnh vực đào tạo nhân lực và phát triển tài năng.
- Hợp tác với các tổ chức trong và ngoài nước để thực hiện các chương trình nghiên cứu và đào tạo nhân lực nhân tài.
- Hợp tác với các đơn vị sản xuất, kinh doanh trong việc cung ứng, bồi dưỡng, đào tạo và phát triển nhân lực.
- Tổ chức các hoạt động dịch vụ, tư vấn tâm lý xã hội, đào tạo, chuyển giao công nghệ, tập huấn, hội thảo, tuyên truyền phổ biến kiến thức khoa học... trong lĩnh vực phát triển nhân lực và tài năng.
- Nghiên cứu, phát hiện, bồi dưỡng, và tôn vinh người có tài năng, giới thiệu họ với Đảng và Nhà nước, các tổ chức xã hội, kinh tế,... để có kế hoạch sử dụng thích hợp.

**Website:** <http://ith.edu.vn/>

## ĐẠI HỌC KINH TẾ CÔNG NGHIỆP LONG AN



**Trụ sở:** 938 Quốc lộ 1, phường Khánh Hậu, thành phố Tân An, tỉnh Long An

### Cơ sở vật chất:

Trường Đại học Kinh tế Công nghiệp Long An có tổng diện tích 47,5 ha gồm 3 cơ sở đào tạo tại trụ sở chính thành phố Tân An, Cơ sở II tại Cụm công nghiệp Nhựa Đức Hòa và Cơ sở III thị trấn Tân Thạnh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Riêng tại cơ sở chính, diện tích sàn xây dựng 29.951 m<sup>2</sup> gồm hệ thống 40 giảng đường lớp học, với sức chứa 5.000 sinh viên/ ca, học ổn định, rộng rãi, thoáng mát với trang thiết bị giảng dạy hiện đại và hệ thống phòng máy với hơn 500 máy tính hiện đại.

### Quy mô đào tạo:

Trường Đại học Kinh tế Công nghiệp Long An thành lập năm 2007, đào tạo đa ngành gồm nhiều bậc hệ đào tạo đa dạng. Trường có năng lực đào tạo tối đa 6.000 sinh viên với 8 ngành học gồm 24 chuyên ngành cung ứng nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn kỹ thuật chất lượng cao cho khu vực Đồng bằng sông Cửu Long và trên cả nước.

**Website:** <http://www.daihoclongan.edu.vn>

# HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Ngay từ những ngày đầu thành lập và trong quá trình mở rộng hệ thống công ty thành viên, liên kết, chủ trương không ngừng mở rộng trong lĩnh vực đầu tư Tài chính và xây dựng một nền tài chính vững mạnh là định hướng chiến lược của Tập đoàn Hoàng Quân. Các hoạt động đầu tư tài chính của Tập đoàn được dựa trên nguyên tắc hiệu quả, đòi hỏi tối đa hóa việc sử dụng các nguồn vốn nhưng vẫn phải đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và mang lại hiệu quả cao.

Trên nguyên tắc đó, Tập đoàn đã thiết lập hệ thống thành viên hoạt động liên kết tạo thành một chuỗi khép kín từ pháp lý, thiết kế, xây dựng, thẩm định giá đến phân phối, môi giới giúp nâng cao hiệu quả đầu tư bất động sản, giảm chi phí, giảm giá thành nhưng vẫn đảm bảo chất lượng sản phẩm.

Bên cạnh đó, các kênh huy động vốn cũng được tăng cường thực hiện thông qua các nguồn tích lũy từ bản thân doanh nghiệp và cổ đông như lợi nhuận, tăng vốn điều lệ, phát hành cổ phiếu... và tiếp cận thị trường vốn trong nước lẫn quốc tế thông qua việc tham gia sàn chứng khoán HoSE với mã chứng khoán HQC. Hoàng Quân đặc biệt chú trọng hoạt động M&A các công ty, dự án tiềm năng và đẩy mạnh hợp tác với các tổ chức tài chính, Quý đầu tư trong và ngoài nước để tận dụng các yếu tố ngoại lực này trong định hướng phát triển chung của cả Tập đoàn và thu về lợi ích kinh tế cho doanh nghiệp, cổ đông, nhà đầu tư và khách hàng.

Với chủ trương linh hoạt trong việc tăng/thoái vốn đầu tư, bám sát theo tình hình thực tế nhằm tối ưu việc sử dụng vốn, chính sách đầu tư tài chính của Tập đoàn Hoàng Quân luôn duy trì được sự ổn định, đảm bảo quản lý tốt rủi ro dòng vốn và mang lại hiệu quả đầu tư cho các cổ đông.

## HIỆU QUẢ THỰC TẾ

Chờ báo cáo tài chính



# CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT VÀ CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN CẦN THƠ

Địa chỉ	27-28 Quang Trung, P. Phú Thứ, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ		
Hoạt động kinh doanh	Bất động sản		
Tổng tài sản	400,0 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	794,5 tỷ đồng	Doanh thu	<b>100,9 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	97,0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>11,3 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	0%	Lợi nhuận sau thuế	<b>9,4 tỷ đồng</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN BÌNH THUẬN

Địa chỉ	198 Nguyễn Hội, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận		
Hoạt động kinh doanh	Bất động sản		
Tổng tài sản	384,0 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	323,5 tỷ đồng	Doanh thu	<b>26,6 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	96,5%	Lợi nhuận trước thuế	<b>4,8 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	0%	Lợi nhuận sau thuế	<b>4,5 tỷ đồng</b>

## TRƯỜNG TRUNG CẤP KINH TẾ - KỸ THUẬT TÂY NAM Á

Địa chỉ	254 Lê Trọng Tấn, P. Tây Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh		
Hoạt động kinh doanh	Giáo dục - Đào tạo		
Tổng tài sản	6,8 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	6 tỷ đồng	Doanh thu	<b>1,3 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	20,0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>0</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	0%	Lợi nhuận sau thuế	<b>0</b>

## CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI TỰ CƯỜNG

Địa chỉ	268 Nguyễn Thông, P. Phú Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận		
Hoạt động kinh doanh	Bất động sản		
Tổng tài sản	32,8 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	85,4 tỷ đồng	Doanh thu	<b>0,5 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>0,1 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	38,6%	Lợi nhuận sau thuế	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG BÌNH MINH

Địa chỉ	Ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long		
Hoạt động kinh doanh	Xây dựng		
Tổng tài sản	1.439,9 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	600 tỷ đồng	Doanh thu	<b>71,5 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	96,5%	Lợi nhuận trước thuế	<b>1,2 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	1,5%	Lợi nhuận sau thuế	<b>1,0 tỷ đồng</b>

## CÔNG TY TNHH TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN NHA TRANG

Địa chỉ	46 Thoại Ngọc Hầu, P. Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang, Khánh Hòa		
Hoạt động kinh doanh	Bất động sản		
Tổng tài sản	175,8 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	120 tỷ đồng	Doanh thu	<b>4,5 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	40,0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>0,1 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	0%	Lợi nhuận sau thuế	<b>0,1 tỷ đồng</b>

## CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ BÌNH THUẬN

Địa chỉ	198 Nguyễn Hội, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận		
Hoạt động kinh doanh	Xây dựng		
Tổng tài sản	745,5 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	30 tỷ đồng	Doanh thu	<b>20,7 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>14,3 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	32,2%	Lợi nhuận sau thuế	<b>11,4 tỷ đồng</b>

## CÔNG TY TNHH TM-DV GIẢI TRÍ BÌNH MINH

Địa chỉ	139 Ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long		
Hoạt động kinh doanh	Dịch vụ vui chơi giải trí		
Tổng tài sản	234,7 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	10 tỷ đồng	Doanh thu	<b>3,3 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>1,4 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	29,1%	Lợi nhuận sau thuế	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

Địa chỉ	Lô B5 KDC Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long		
Hoạt động kinh doanh	Bất động sản		
Tổng tài sản	2.311,3 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	320 tỷ đồng	Doanh thu	<b>83,0 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	32,0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>1,0 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	0%	Lợi nhuận sau thuế	<b>0,3 tỷ đồng</b>

## CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ HOÀNG QUÂN

Địa chỉ	46 Thoại Ngọc Hầu, P. Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang, Khánh Hòa		
Hoạt động kinh doanh	Dịch vụ thẩm định		
Tổng tài sản	10,6 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	5,0 tỷ đồng	Doanh thu	<b>20,05 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	32,0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>0,2 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	0%	Lợi nhuận sau thuế	<b>0,2 tỷ đồng</b>

## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NHÀ BẢO LINH

Địa chỉ	288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh		
Hoạt động kinh doanh	Xây dựng		
Tổng tài sản	1.442,0 tỷ đồng		
Vốn điều lệ	80 tỷ đồng	Doanh thu	<b>221,0 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	0%	Lợi nhuận trước thuế	<b>3,4 tỷ đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	20,0%	Lợi nhuận sau thuế	<b>2,5 tỷ đồng</b>

# TIẾN BỀN VỮNG HÀI HOÀ THÊM BẢN SẮC

**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**  
Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về phát triển bền vững  
Tổng quan về báo cáo  
Mô hình phát triển bền vững  
Quản trị về phát triển bền vững

Hoạt động phát triển bền vững năm 2016  
Bảng tuân thủ các tiêu chí Phát triển bền vững theo GRI  
Báo cáo tình hình thực hiện Quản trị công ty theo chuẩn mực Asean Scorecard

# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Kính thưa Quý cổ đông và các bên liên quan,

Từ năm 2015, Công ty chính thức xây dựng lại Tâm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi. Trong đó định hướng Tâm nhìn phát triển của Công ty và các đơn vị thành viên “trở thành Tập đoàn hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực hàng đầu Việt Nam, trong đó lấy Bất động sản, Giáo dục, Tài chính làm chủ lực, tạo thế mạnh phát triển bền vững và hội nhập quốc tế” với Sứ mệnh “không ngừng sáng tạo, phấn đấu tạo ra những sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao với giá hợp lý. Tiên phong trong từng sản phẩm, dịch vụ kinh doanh; mang đến những giá trị khác biệt cho khách hàng và cổ đông”. Để đạt được mục tiêu, định hướng đó, Công ty dựa trên Giá trị cốt lõi hợp thành từ ba yếu tố Tri thức – Sáng tạo – Tiên phong: “Lấy tri thức làm nền tảng cho sự phát triển bền vững và tạo thế mạnh cạnh tranh” kết hợp với tư duy sáng tạo “Không ngừng đổi mới, linh hoạt tư duy và chủ động tìm tòi, cải tiến các sản phẩm dịch vụ, ứng dụng công nghệ hiện đại nhằm tạo ra các giá trị bền vững cho doanh nghiệp, khách hàng, đối tác và cộng đồng” trong tâm thế của người “tiên phong trong sứ mệnh phục vụ khách hàng, cổ đông và xã hội”.

Với định hướng đó, Công ty xác định doanh nghiệp chỉ có thể phát triển bền vững khi cân bằng được lợi ích giữa các bên liên quan, cũng như đóng góp cho sự phát triển bền vững của nhân loại qua các hành động thiết thực bảo vệ môi trường.

Chính vì vậy các hành động về phát triển bền vững luôn được Công ty và các đơn vị thành viên chú trọng song song với mục tiêu phát triển của doanh nghiệp. Chiến lược phát triển bền vững được xây dựng dựa trên ba mục tiêu về kinh tế, xã hội và môi trường với những hành động cụ thể:

- Tích cực đóng góp cho sự phát triển của sản phẩm nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ;
- Duy trì và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bền vững, hiệu quả và dài hạn;
- Tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động;
- Hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao;
- Đảm bảo các hình mẫu sản xuất và tiêu dùng bền vững;
- Các hành động ứng phó với biến đổi khí hậu.

Trong năm 2016, tuy kết quả kinh doanh của doanh nghiệp chưa đạt kế hoạch, chưa đáp ứng được kỳ vọng của cổ đông và các bên liên quan nhưng với tình hình diễn biến thị trường và tác động từ rủi ro về chính sách công ty vẫn duy trì được kết quả kinh doanh lãi hơn 20 tỷ đồng. Đây vẫn được xem là kết quả đáng khích lệ tinh thần phấn đấu, nỗ lực, đoàn kết của tập thể CBNV Công ty.

Ngoài nỗ lực đảm bảo các lợi ích cơ bản của CBNV, Công ty đề ra và thực hiện các chính sách phúc lợi khuyến khích CBNV gắn bó lâu dài, đóng góp cho sự phát triển bền vững của Công ty. Không chỉ chăm lo lợi ích cho nội bộ, Công ty còn tích cực đóng góp cho cộng đồng, xã hội qua các chương trình hành động thiết thực, đặc biệt là hoạt động của Quỹ khuyến học Hoàng Quân tạo điều kiện phát triển cho thế hệ tương lai. Song song đó, Công ty và các đơn vị thành viên còn chú trọng tuân thủ các tiêu chuẩn về môi trường, khuyến khích áp dụng các sáng kiến tiết kiệm năng lượng, sử dụng nguyên vật liệu mới thân thiện với môi trường,....

Cùng với Báo cáo thường niên 2016, các nội dung được trình bày tại Báo cáo phát triển bền vững sẽ cung cấp thêm thông tin về những ảnh hưởng của Công ty đối với các bên liên quan.

Những thành quả Công ty đạt được trên chặng đường phát triển không chỉ nhờ vào sự tích cực lao động sáng tạo của tập thể CBNV mà còn có sự ủng hộ, tin tưởng của Quý cổ đông, khách hàng, đối tác, địa phương và các bên có liên quan khác. Chúng tôi cam kết tiếp tục phát huy những thành quả đạt được và cam kết mang lại sự phát triển bền vững cho chính Công ty, đảm bảo lợi ích cho cổ đông, khách hàng, đối tác, cộng đồng xã hội, đồng thời tích cực thực hiện các hành động cùng bảo vệ và cải thiện môi trường theo mục tiêu hành động vì sự phát triển bền vững.

Trân trọng,

Tiến sĩ **TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Doanh nghiệp chỉ có thể phát triển bền vững khi cân bằng được lợi ích giữa các bên liên quan, cũng như đóng góp cho sự phát triển bền vững của nhân loại qua các hành động thiết thực bảo vệ môi trường.





## TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Báo cáo Phát triển Bền vững cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan những thông tin về các lĩnh vực trọng yếu có ảnh hưởng đến chiến lược phát triển, hoạt động kinh doanh ở khía cạnh phát triển bền vững.

### a. Nội dung báo cáo

Báo cáo Phát triển bền vững 2016 được xây dựng dựa theo Hướng dẫn lập báo cáo phát triển bền vững của Tổ chức Sáng kiến Toàn cầu (Global Reporting Initiative - GRI) đồng thời tham khảo các tiêu chí đánh giá về quản trị công ty của Thẻ điểm quản trị công ty Asian (Asean Corporate Governance Scorecard). Báo cáo được trình bày theo hướng dẫn Guidelines 4 theo phương án phù hợp Cốt lõi, tập trung vào các lĩnh vực Kinh tế, Cách đối xử với người lao động & Việc làm bền vững, Môi trường và Xã hội.

Nội dung Báo cáo được đăng tải trên website Công ty:  
<http://hoangquan.com.vn/shareholdersrelations/>

### b. Phạm vi báo cáo

Báo cáo Phát triển bền vững 2016 trình bày tích hợp cùng với Báo cáo Thường niên được thực hiện trên phạm vi Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và 03 công ty con gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ, Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận. Báo cáo phản ánh kết quả hoạt động lập trong kỳ báo cáo niên độ bắt đầu từ ngày 01/01/2016 và kết thúc vào 31/12/2016 trên phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

### c. Thông tin liên hệ về báo cáo

Các thông tin, ý kiến đóng góp về báo cáo, vui lòng liên hệ:  
Ông Nguyễn Thanh Hoài - Trưởng phòng Quan hệ cổ đông  
Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM  
Điện thoại: (+84 8) 62928617 ext 2022  
Email: qhndt@hoangquan.com.vn

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Ngày nay, lợi ích về mặt kinh tế không còn là mối quan tâm duy nhất của các doanh nghiệp và khái niệm “phát triển bền vững” đang ngày càng khẳng định vai trò quan trọng, ảnh hưởng đến năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp trong xu thế toàn cầu hóa.

LỢI ÍCH  
XÃ HỘI

LỢI ÍCH  
KINH TẾ

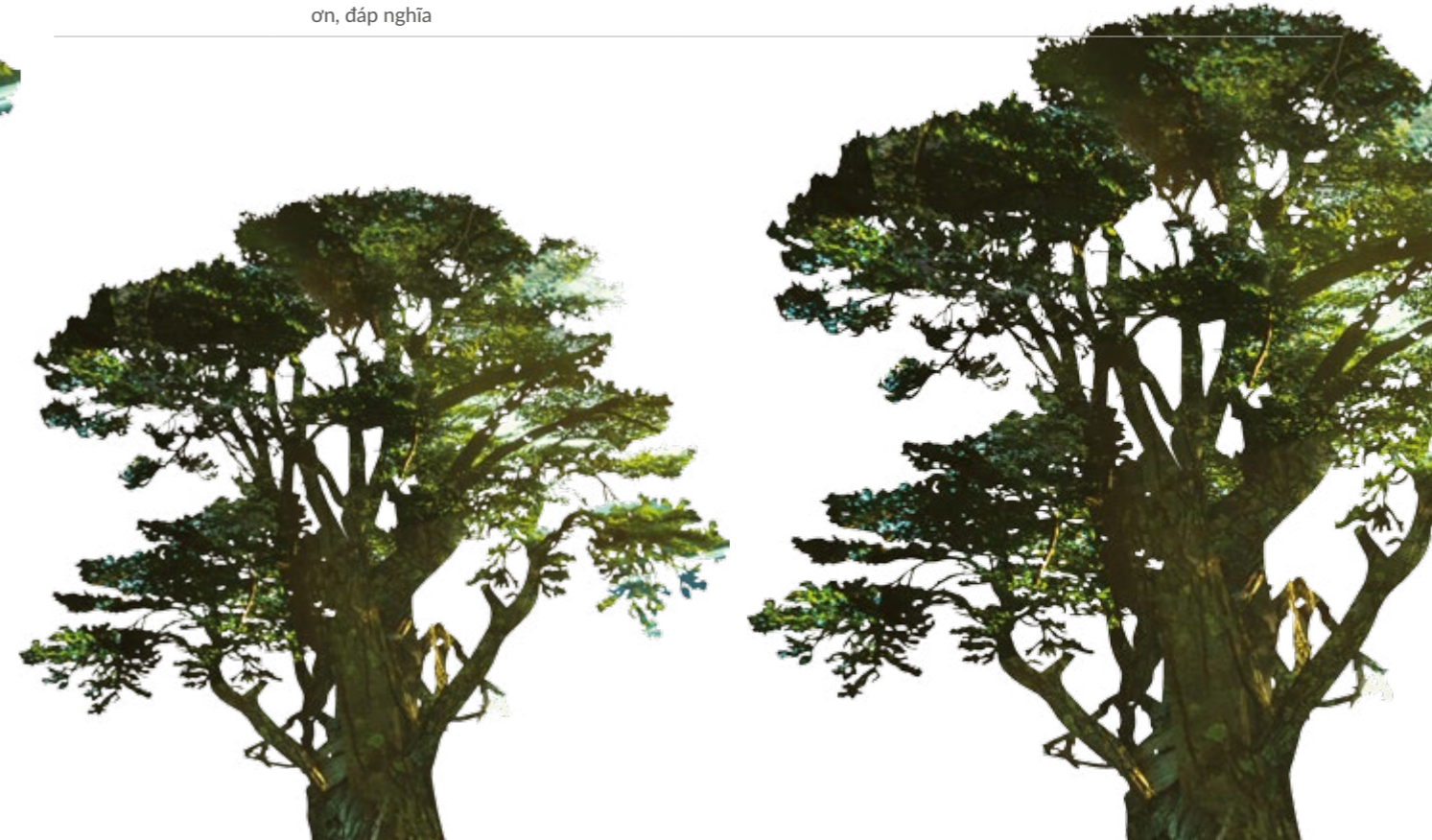
BẢO VỆ  
MÔI TRƯỜNG

MÔ HÌNH  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

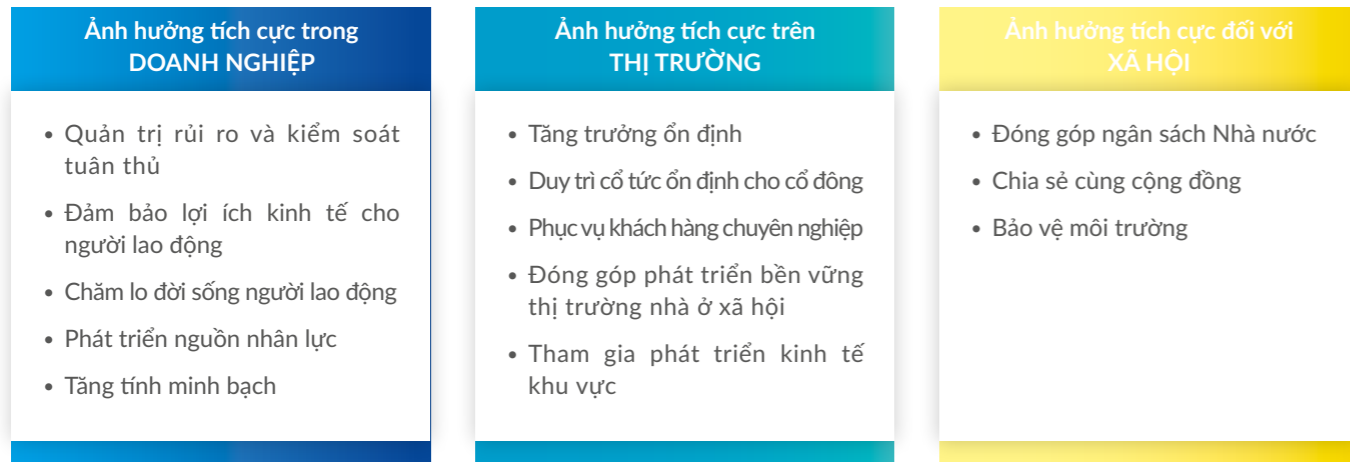
Phát triển bền vững đảm bảo cân bằng lợi ích giữa Công ty và các bên liên quan, hướng đến sự phát triển dài hạn, bền vững. Để thực hiện tốt các mục tiêu xã hội, môi trường, trước tiên Công ty cần thực hiện tốt mục tiêu về tăng trưởng kinh tế.

Mục tiêu	Nội dung	Giải pháp
Tăng trưởng bền vững	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tăng trưởng bền vững trong các mảng kinh doanh truyền thống</li> <li>Rà soát và lựa chọn đầu tư các mảng kinh doanh mới hiệu quả</li> <li>Quản trị rủi ro và kiểm soát tuân thủ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khai thác thế mạnh, mở rộng quỹ đất có vị trí đẹp, phù hợp thị hiếu; Liên tục nâng cao chất lượng hoạt động marketing, bán hàng</li> <li>Ưu tiên lựa chọn các dự án đầu tư hiệu quả, thoái vốn các dự án hiệu quả kém</li> <li>Tuần thủ mô hình, hệ thống quản lý rủi ro nhằm quản lý toàn diện và phòng ngừa hiệu quả các rủi ro, có phương án ứng phó thích hợp khi rủi ro xảy ra</li> </ul>
Hiệu quả đầu tư bền vững	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đảm bảo cổ tức duy trì ổn định</li> <li>Tăng tính minh bạch, đối xử công bằng với cổ đông</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh, đảm bảo duy trì cổ tức ổn định cho cổ đông</li> <li>Đa dạng hóa kênh công bố thông tin với phương châm kịp thời, rõ ràng, minh bạch, trung thực, công bằng</li> </ul>
Phát triển nguồn nhân lực	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đảm bảo lợi ích kinh tế cho người lao động</li> <li>Chăm lo đời sống người lao động</li> <li>Phát triển nguồn nhân lực</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cải thiện môi trường làm việc tạo điều kiện cho NLD phát huy năng lực, gắn bó và cống hiến cho Công ty</li> <li>Duy trì và nâng cao chất lượng các hoạt động, chương trình chăm lo đời sống người lao động</li> <li>Tăng cường hoạt động đào tạo nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ, nâng cao hiệu quả làm việc</li> <li>Phát huy sáng kiến cải tiến mang lại hiệu quả cho công ty</li> </ul>
Tăng trưởng gắn liền với bảo vệ môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tuần thủ các quy định về bảo vệ môi trường</li> <li>Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường và tiết kiệm năng lượng cho CBNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tuần thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường</li> <li>Sử dụng năng lượng, tài nguyên có trách nhiệm, tăng cường sử dụng các sản phẩm ít tác động đến môi trường</li> </ul>
Chia sẻ, phát triển cùng cộng đồng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Góp phần thúc đẩy phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao cho xã hội</li> <li>Thực hiện các chương trình phục vụ cộng đồng, hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn</li> <li>Tích cực tham gia các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiếp tục duy trì đầu tư trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo (đại học, viện đào tạo, trung cấp, mầm non); Tăng cường hoạt động đào tạo cho CBNV</li> <li>Tích cực tham gia các chương trình phục vụ cộng đồng, đặc biệt là dành cho các đối tượng như trẻ em, người già, người khuyết tật</li> <li>Duy trì và phát huy các hoạt động đền ơn đáp nghĩa.</li> </ul>





**ẢNH HƯỞNG CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**



Mô hình quản trị về phát triển bền vững

**Tác động đối với nền kinh tế**

Sự phát triển của Công ty đã đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế, đặc biệt là trong phân khúc NOXH của thị trường bất động sản. Đồng thời tham gia phát triển loại hình sản phẩm mới phù hợp xu hướng hiện đại như officetel, codotel đóng góp đáng kể cho ngân sách Nhà nước.

**Tác động đối với xã hội**

Công ty đã tạo công ăn việc làm, đem lại thu nhập ổn định cho hơn 500 cán bộ nhân viên góp phần ổn định xã hội.

Hệ thống các trường từ mầm non đến trung cấp nghề, viện đào tạo, đại học đã đóng góp nguồn nhân lực chất lượng cao cho xã hội.

Ngoài ra, Công ty còn tích cực tham gia hỗ trợ sự phát triển cho xã hội thông qua các hoạt động của

Quý khuyến học Hoàng Quân, tích cực tham gia các hoạt động khuyến học khuyến tài, an sinh xã hội, đền ơn đáp nghĩa, chương trình "Về nguồn",...

**Tác động đối với môi trường**

Công ty luôn đảm bảo tuân thủ các quy định, quy chuẩn an toàn về môi trường nhằm hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường, sử dụng vật liệu ít tác động môi trường. Nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu cho cán bộ nhân viên.

**QUẢN TRỊ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

Là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, trong đó tiên phong về phát triển NOXH, Công ty xác định nhiệm vụ vừa đảm bảo duy trì lợi ích kinh tế đồng thời phải xem xét đến lợi ích của các bên liên quan.

**a. Sự tham gia của các bên liên quan và cách thức xác định nội dung báo cáo**

Các bên liên quan được xác định gồm những bên có ảnh hưởng hoặc chịu ảnh hưởng ở mức độ nhất định từ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các thông tin, ý kiến phản hồi từ các bên liên quan là một trong những yếu tố có ảnh hưởng quan trọng đến những

thay đổi về tư duy, cách thức hành động của Công ty trong việc quản lý và điều hành các hoạt động của Công ty.

Nội dung báo cáo bền vững được xác định dựa trên mức độ quan tâm của công ty và các bên liên quan qua việc thu thập thông tin từ cổ đông/nhà đầu tư, khách hàng, nhân viên, báo chí, cơ quan quản lý/hiệp hội, cộng đồng địa phương.

**\* Cổ đông/Nhà đầu tư**

- Đại hội đồng cổ đông thường niên
- Gặp gỡ trực tiếp cổ đông, nhà đầu tư
- Trao đổi qua điện thoại, email với bộ phận Quan hệ Cổ đông
- Analyst meeting

**\* Khách hàng**

- Gặp gỡ trao đổi trực tiếp
- Tiếp nhận thông tin từ Phòng Chăm sóc Khách hàng
- Trao đổi qua email, điện thoại

**\* Nhân viên**

- Họp tổng kết định kỳ
- Sinh hoạt dưới cờ Thứ hai hàng tuần
- Họp thư ý kiến đến Ban TGD

**\* Báo chí**

- Gặp gỡ, trả lời phỏng vấn
- Trao đổi qua điện thoại, email
- Thông cáo báo chí
- Họp báo

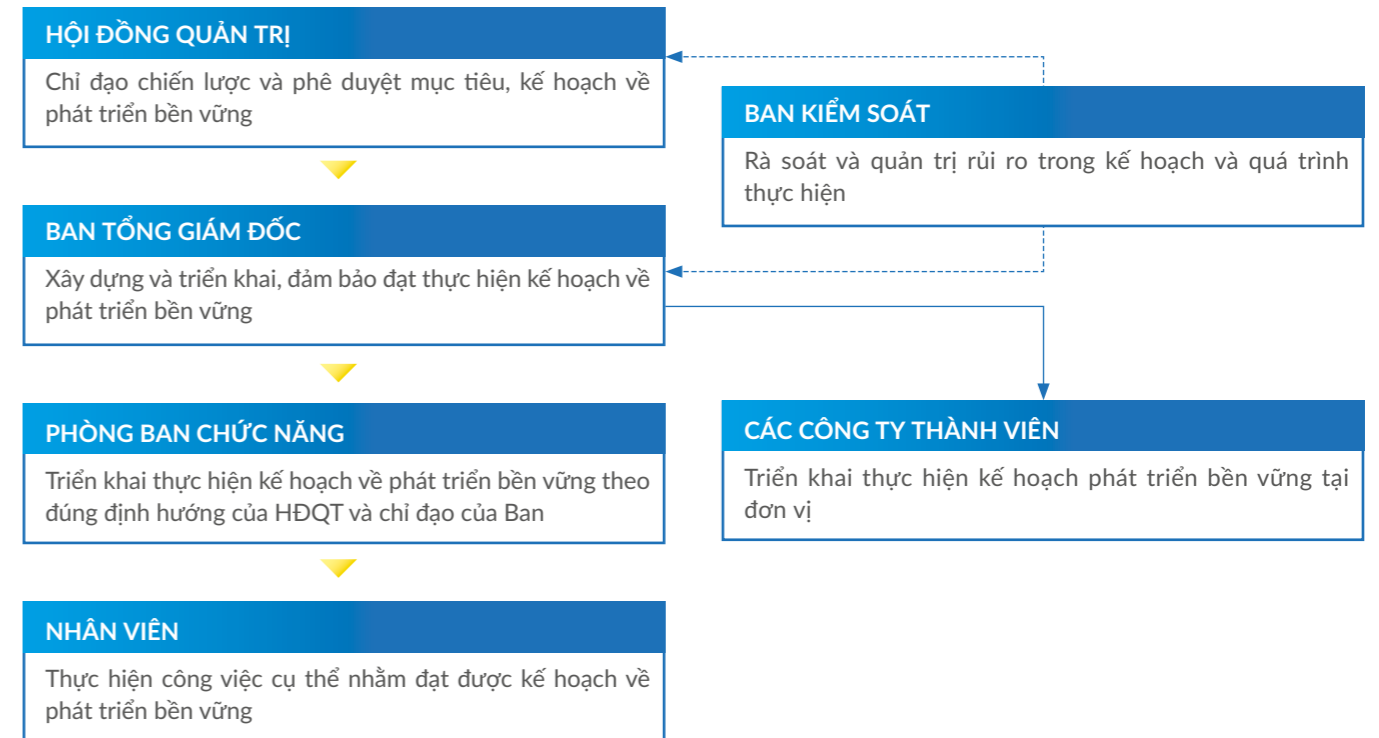
**\* Cơ quan quản lý và hiệp hội**

- Tham gia các Hội nghị, Hội thảo do Chính phủ, Bộ, Ngành, các cơ quan quản lý tổ chức.
- Tham gia hoạt động tại các hiệp hội: Hiệp Hội EuroCham - Hiệp hội Doanh nghiệp Châu Âu tại Việt Nam, Hiệp Hội Bất Động Sản Việt Nam,... và nhiều hiệp hội khác được trình bày chi tiết tại phần Tổng quan về Hoàng Quân.

**\* Cộng đồng địa phương**

- Hỗ trợ học bổng cho các học sinh-sinh viên
- Tham gia các hoạt động chia sẻ cùng cộng đồng, đền ơn đáp nghĩa.

Mô hình quản trị về phát triển bền vững



**b. Xác định các vấn đề trọng yếu**

Việc tương tác với các bên liên quan giúp Công ty nắm bắt những quan tâm và nỗ lực hành động đối với các vấn đề được xác định là trọng yếu.

Sau khi tổng hợp ý kiến, phản hồi của các bên được tham vấn, Công ty xác định các bên liên quan quan trọng gồm: Cổ đông/Nhà đầu tư, Khách hàng, Nhân viên, Cơ quan quản lý và hiệp hội, Cộng đồng địa phương thuộc 3 lĩnh vực: Kinh tế, Xã hội, Môi trường.

**Giá trị mang lại cho các bên liên quan**

Các bên liên quan quan trọng	Các yếu tố quan tâm	Phản hồi của Công ty
Cổ đông/ Nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cổ tức</li> <li>Giá cổ phiếu</li> <li>Thông tin minh bạch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duy trì mức cổ tức ổn định</li> <li>Tăng cường quản trị doanh nghiệp, gia tăng hiệu quả đầu tư</li> <li>Cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch</li> </ul>
Khách hàng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chất lượng sản phẩm</li> <li>Bàn giao đúng thời hạn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nâng cao chất lượng sản phẩm, và các dịch vụ tiện ích</li> <li>Yêu cầu Nhà thầu áp dụng các kỹ thuật mới để đẩy nhanh tốc độ thi công</li> </ul>
Nhân viên	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lương và chính sách phúc lợi</li> <li>Chính sách phát triển nhân lực</li> <li>Cơ hội thăng tiến</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đảm bảo lương và chính sách phúc lợi cho NLD</li> <li>Tổ chức đào tạo nâng cao kiến thức, kỹ năng cho cán bộ nhân viên</li> <li>Đánh giá nhân viên hàng quý và trên cơ sở đó đề xuất tăng lương hoặc thăng cấp cho CBNV có năng lực quản lý</li> </ul>
Cơ quan quản lý và hiệp hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tuân thủ pháp luật</li> <li>Đóng góp phát triển thị trường</li> <li>Đóng góp ngân sách Nhà nước</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quản trị rủi ro</li> <li>Tích cực đóng góp phát triển thị trường</li> <li>Tuân thủ nghĩa vụ đối với Nhà nước</li> </ul>
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát triển thể hệ tương lai</li> <li>Chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duy trì và phát triển Quỹ khuyến học Hoàng Quân</li> <li>Thường xuyên tham gia các chương trình, hoạt động từ thiện, đền ơn đáp nghĩa</li> </ul>

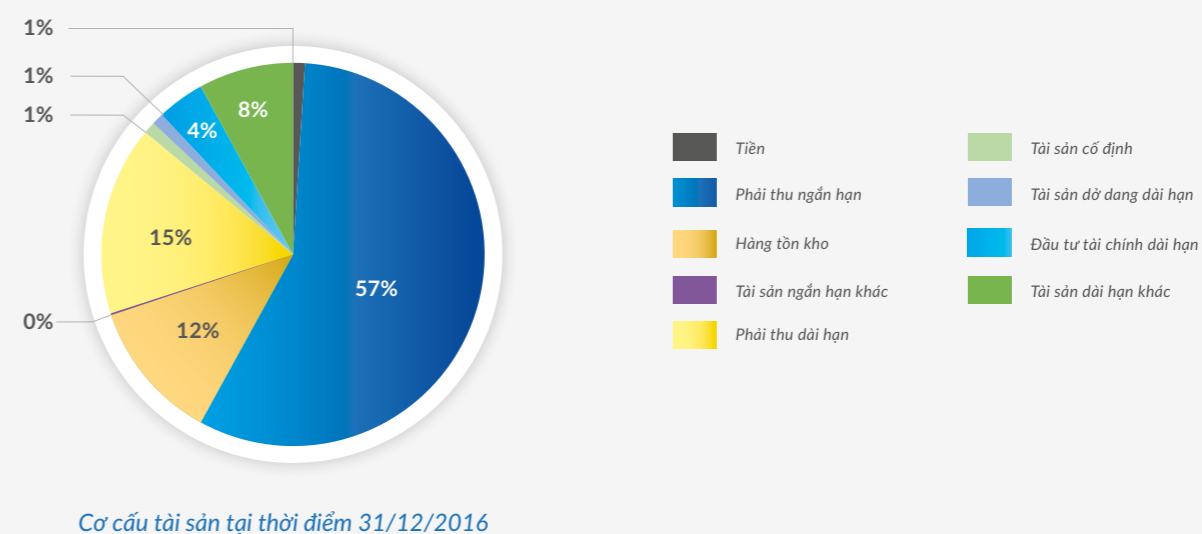
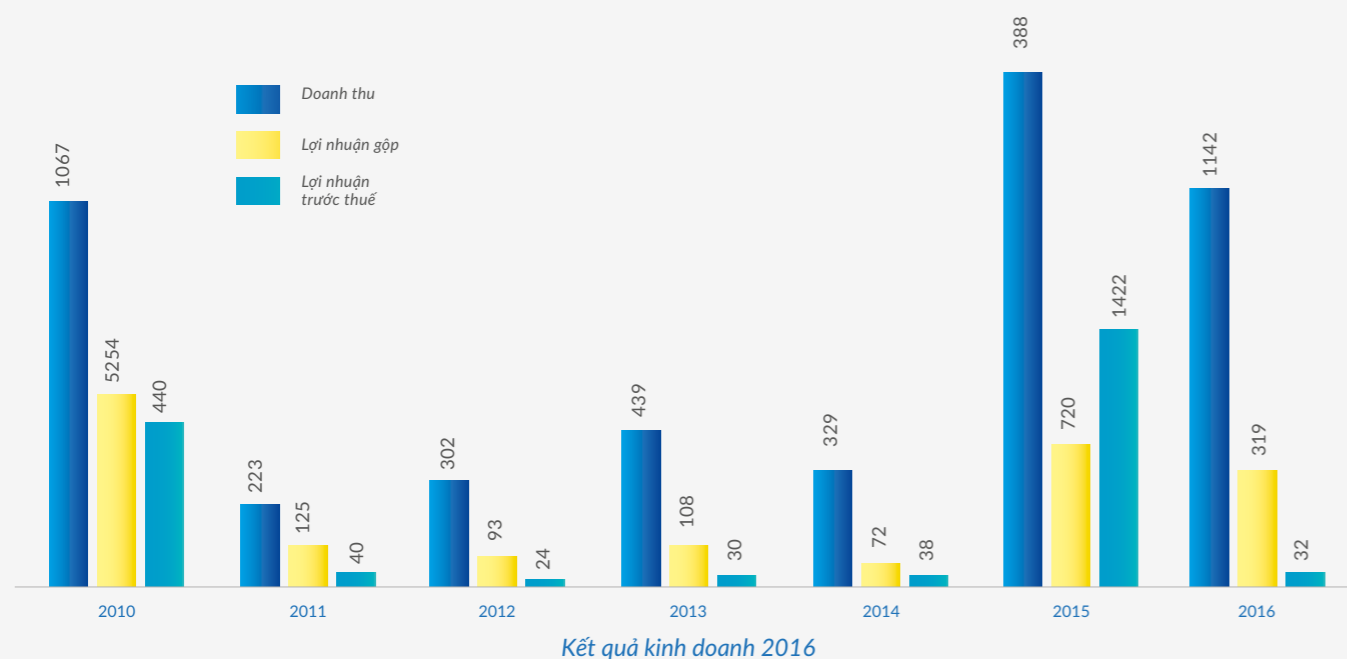
# TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Năm 2016, doanh thu hợp nhất 1.114 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 20,1 tỷ đồng chỉ hoàn thành tương ứng 15% kế hoạch doanh thu và 4% so với kế hoạch lợi nhuận. Với chủ trương tập trung phát triển nhà ở xã hội, Công ty đã gặp nhiều khó khăn về vấn đề vốn đầu tư trong giai đoạn chính sách hỗ trợ vốn cho khách hàng và chủ đầu tư NOXH đều dừng lại. Trong khi đó, những yếu tố khách quan ảnh hưởng, quan điểm định

giá của nhà đầu tư đối với cổ phiếu HQC thấp hơn nhiều so với giá trị doanh nghiệp gây khó khăn cho việc huy động vốn từ thị trường chứng khoán. Do đó, mặc dù so với kế hoạch kết quả trên còn khá khiêm tốn tuy nhiên với bối cảnh năm 2016 thành quả này đã thể hiện nỗ lực, nhạy bén và tinh thần đoàn kết của tập thể CBNV và các đơn vị thành viên.

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 8% theo kế hoạch phân phối lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 thông qua, nâng vốn điều lệ Công ty lên 4.266 tỷ đồng.

Tại thời điểm 31/12/2016, Tổng tài sản Công ty đạt 6.860 tỷ đồng, trong đó chủ yếu phân bổ tại mục Phải thu ngắn hạn chiếm 57%.



Về chi phí hoạt động, năm 2016 chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh 51% so với năm 2015, song song đó chi phí bán hàng cũng tăng 38% trong khi doanh thu giảm 22%. Nguyên nhân chính là do dự báo về rủi ro chính sách vốn cho NOXH không chính xác dẫn đến việc Công ty đẩy mạnh xây dựng bộ máy, tăng cường đội ngũ chuẩn bị cho kế hoạch đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng nhưng khả năng thực thi kế hoạch thấp đã làm cho mức độ tăng doanh thu không theo kịp mức độ tăng của chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng.

Đối với người lao động, Công ty đảm bảo các quyền lợi cơ bản, đồng thời còn có những phúc lợi, chính sách phát triển chất lượng nhân lực dành cho người lao động.

Trong giai đoạn 2017-2020, ngoài dòng sản phẩm nhà ở xã hội đang giữ vị thế dẫn đầu khu vực phía Nam, Công ty tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm đầu tư nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn. Các dòng sản phẩm thương mại sẽ được gia tăng tỷ trọng gồm: Bất động sản nghỉ dưỡng (Biệt thự biển và Condo-tel), Bất động sản vừa ở vừa kinh doanh (Shophouse và Office-tel), Căn hộ (cao cấp, trung bình, giá rẻ), Khu công nghiệp, nhà xưởng, kho bãi. Việc điều chỉnh định hướng chiến lược nhằm phù hợp tình hình thực tế, gia tăng lợi nhuận, hướng đến lợi ích bền vững cho Cổ đông, đồng thời thực hiện tốt trách nhiệm đối với đối tác, khách hàng, cộng đồng và ngân sách Nhà nước.

**QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ**

Với nỗ lực cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và minh bạch đến nhà đầu tư, Công ty đang dần hoàn thiện và nâng cao chất lượng hoạt động Quan hệ nhà đầu tư, tăng cường các kênh truyền tải và tiếp nhận thông tin như Họp báo, Họp mặt nhà đầu tư, Thông cáo báo chí,... Trong năm 2016, công tác Quan hệ nhà đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài được chú trọng hơn nhằm đảm bảo nguyên tắc đối xử công bằng giữa các cổ đông.

**THÔNG TIN CỔ PHIẾU**

Stt	Chỉ tiêu	Số lượng
1	Tổng số phiên	251 phiên giao dịch
2	Tổng khối lượng khớp lệnh	918.542.480 cổ phiếu
3	Tổng giá trị khớp lệnh	4.367.126.000.000 đồng
4	Khối lượng giao dịch khớp lệnh bình quân/phiên	3.659.532 cổ phiếu
5	Giá cao nhất 52 tuần (14/03/2016)	6.000 đồng

**Các hoạt động Quan hệ nhà đầu tư**

Trong năm 2016, Công ty chủ động thực hiện các hoạt động Quan hệ nhà đầu tư nhằm đưa thông tin, hoạt động của Công ty đến với nhà đầu tư, thể hiện tinh thần minh bạch, tăng sự tương tác hai chiều doanh nghiệp và nhà đầu tư.

**Một số hoạt động tiêu biểu trong năm 2016:**

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 trên tinh thần công khai, minh bạch;
- Tổ chức gặp gỡ nhà đầu tư hàng quý;
- Cập nhật các thông tin chính xác, kịp thời mục Quan hệ nhà đầu tư tại trang thông tin điện tử của Công ty;
- Tuân thủ quy định về công bố thông tin;
- Tổ chức hơn 30 buổi họp gặp gỡ chia sẻ thông tin với các Quỹ đầu tư trong và ngoài nước, các tổ chức và cá nhân đầu tư, các công ty chứng khoán nhằm trao đổi, cung cấp thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh cho cổ đông, nhà đầu tư

**Mục tiêu hoạt động năm 2017:**

- Duy trì và nâng cao chất lượng các hoạt động Quan hệ nhà đầu tư đã thực hiện được trong năm 2016;
- Duy trì đa dạng các kênh tương tác thông tin với nhà đầu tư chính xác và kịp thời;
- Nỗ lực thực hiện chuyển ngữ các thông tin kịp thời để đảm bảo công bằng về thông tin giữa cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài.



**ĐẢM BẢO LỢI ÍCH NGƯỜI LAO ĐỘNG**

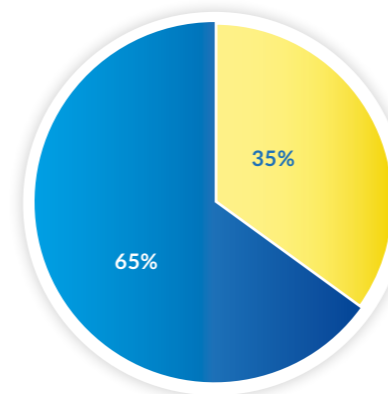
**1. Tổng quan về nguồn nhân lực**

Tính đến 31/12/2016, quy mô về nhân sự Công ty Hoàng Quân và các công ty con gồm 520 người, tăng 28% so với năm 2015.

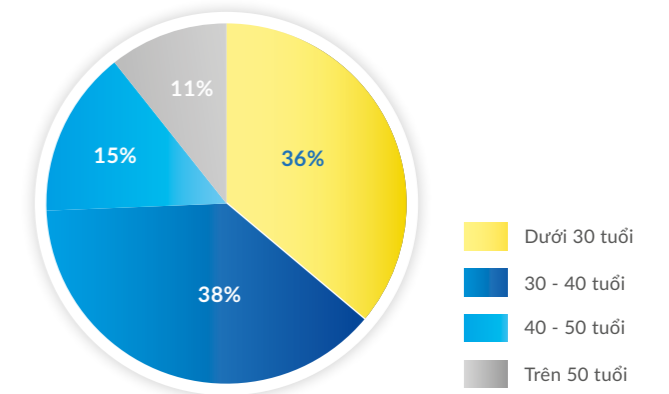
Cơ cấu nhân sự phân theo Giới tính	Hoàng Quân (công ty mẹ)	Hoàng Quân Cần Thơ	Hoàng Quân Bình Thuận	Cảng Bình Minh
Nam	209	39	50	41
Nữ	124	36	12	9
<b>Tổng số</b>	<b>333</b>	<b>75</b>	<b>62</b>	<b>50</b>

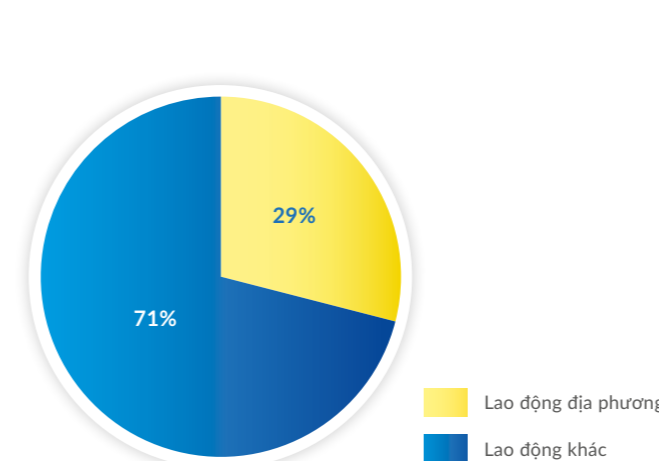
Cơ cấu nhân sự phân theo Độ tuổi lao động	Hoàng Quân (công ty mẹ)	Hoàng Quân Cần Thơ	Hoàng Quân Bình Thuận	Cảng Bình Minh
Dưới 30 tuổi	133	21	16	16
Từ 30 đến dưới 40 tuổi	118	29	24	26
Từ 40 đến dưới 50 tuổi	45	20	8	4
Từ 50 trở lên	32	5	14	4



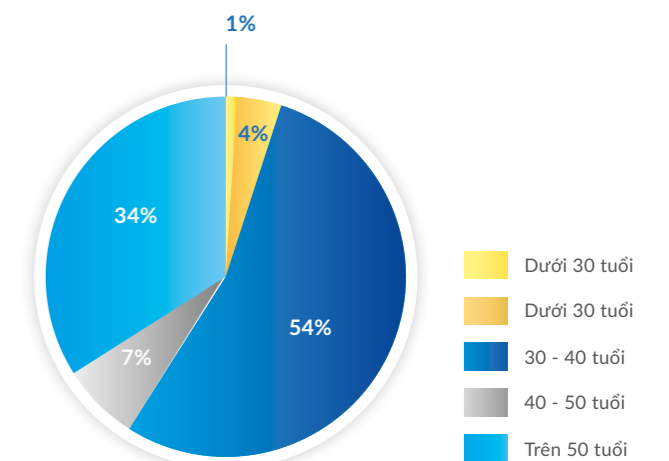
Cơ cấu nhân sự theo Giới tính



Cơ cấu nhân sự theo Độ tuổi



Tỷ lệ lao động địa phương



Cơ cấu nhân sự theo Trình độ học vấn

Trong năm 2016, Công ty tuyển mới 170 CBNV, trong khi đó có tổng số 183 CBNV nghỉ việc.

**2. Đảm bảo lợi ích người lao động**

Nhân lực đóng vai trò quan trọng cơ bản cho sự phát triển bền vững, chính vì vậy Công ty luôn đảm bảo chính sách tiền lương, phụ cấp và phúc lợi nhằm tạo điều kiện cho người lao động yên tâm làm việc, gắn bó cùng chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

Chỉ tiêu	Hoàng Quân (công ty mẹ)	Hoàng Quân Cần Thơ	Hoàng Quân Bình Thuận	Cảng Bình Minh
Tổng chi phí lương	51.268.192.931	7.905.854.235	5.720.077.917	5.592.007.644
Tổng chi phí bảo hiểm (BHXH, BHYT, BHTN)	5.373.248.961	1.035.352.200	577.345.000	712.910.570

Với tầm nhìn chiến lược trở thành Công ty đầu tư, phát triển và kinh doanh dịch vụ bất động sản hàng đầu khu vực Đông Nam Á, tất cả cán bộ nhân viên luôn ý thức và tự nguyện cam kết thực hiện đúng theo tôn chỉ, mục tiêu của văn hóa doanh nghiệp với các nguyên tắc cơ bản:

- Luôn đoàn kết – vượt qua khó khăn – thách thức.
- Luôn tôn trọng, lắng nghe và xem lợi ích của khách hàng, đối tác, cổ đông là lợi ích của chính mình.
- Luôn thể hiện tinh thần nhiệt huyết, trách nhiệm, tận tụy trong công việc
- Luôn tự đổi mới, đón đầu cơ hội gạt hái thành công.

**Chính sách tiền lương**

Thấu hiểu rằng cơ chế tiền lương luôn là mối quan tâm hàng đầu của người lao động, Công ty đã xây dựng chính sách tiền lương đồng bộ, thống nhất, toàn diện trên cơ sở mức đóng góp của người lao động và chất lượng công việc nhằm nâng cao hiệu quả lao động, thu hút và duy trì đội ngũ cán bộ, nhân viên giỏi.

Công ty đánh giá thực hiện công việc theo KPI dựa trên các mục tiêu công việc, kết quả thực hiện công việc của từng cá nhân, phòng ban. Trong đó, tiền lương của nhân viên gồm lương, các khoản bảo hiểm và phụ cấp hoàn thành công việc.

**Chính sách khen thưởng**

Ngoài chế độ đánh giá, khen thưởng cuối năm, hàng quý Công ty đều đánh giá và xét khen thưởng cá nhân, tập thể hoàn thành xuất sắc công việc được giao

Thưởng đột xuất sáng kiến, cải tiến đem lại lợi ích cho công ty

Thưởng hiệu quả hoạt động kinh doanh căn cứ vào lợi nhuận kết quả kinh doanh trong năm

Thưởng lương tháng 13, thưởng các ngày lễ, tết trong năm.

**Chính sách chăm lo đời sống người lao động**

Không chỉ quan tâm chính sách về lương và khen thưởng công ty còn chú trọng vào các chính sách phúc lợi nhằm tạo động lực, nâng cao đời sống tinh thần giúp nhân viên gắn bó hơn với Công ty.

Ngoài các chính sách phúc lợi theo quy định của Nhà nước, Công ty còn kết hợp cùng Công đoàn thực hiện các chính sách phúc lợi khác cho người lao động như: Trợ cấp tiền ăn giữa ca, Chế độ thăm bệnh, tử tuất, sinh nhật, tham quan - nghỉ mát, khám sức khỏe định kỳ, kết hôn, Trợ cấp kết hôn, Trợ cấp thai sản,...

Thêm vào đó Công ty còn có Trợ cấp công tác phí, Trợ cấp nghỉ việc, Trợ cấp khó khăn ... đồng thời đảm bảo các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, khám sức khỏe định kỳ.

Đặc biệt Công ty còn có Chế độ an cư hỗ trợ CBNV khi có nhu cầu mua căn hộ thuộc các dự án do Công ty và đơn vị thành viên đầu tư, phát triển.

Để tạo sự gắn kết tinh thần tập thể của cán bộ, nhân viên, hàng năm công ty tổ chức các hoạt động văn thể mỹ và các phong trào thể dục thể thao, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CBNV. Qua đó tạo động lực thúc đẩy mối quan hệ giao lưu, học hỏi, chia sẻ kinh nghiệm, là sân chơi giúp CBNV gần nhau hơn, tái tạo sức lao động và nâng cao năng suất, hiệu quả làm việc.

**Một số chính sách chăm lo đời sống người lao động đang được áp dụng:**

- Chế độ thăm bệnh: Cán bộ nhân viên và thân nhân ốm đau phải nằm viện 3.000.000đồng (thân nhân CBNV được hỗ trợ 01 lần trong suốt quá trình CBNV làm việc tại công ty)
- Trợ cấp kết hôn: CBNV khi ký hợp đồng chính thức: 5.000.000đồng/người; CBNV làm việc đủ mười hai (12) tháng mức trợ cấp: 10.000.000 đồng/người
- Trợ cấp thai sản: CBNV làm việc từ đủ 12 tháng trở lên mức trợ cấp 5.000.000 đồng/bé
- Chế độ tử tuất: CBNV không may qua đời được hưởng chế độ 10.000.000 đồng/người; Đối với thân nhân của CBNV (vợ hoặc chồng, tử thân phụ mẫu, con ruột hoặc con nuôi được pháp luật công nhận) thì được hưởng chế độ 5.000.000 đồng/người
- Chế độ sinh nhật: CBNV khi ký HĐLĐ chính thức được hưởng chế độ 500.000đồng/người
- Chế độ nghỉ mát; Chế độ khám sức khỏe định kỳ; chế độ ưu đãi khi mua nhà ở xã hội của Công ty và đơn vị thành viên.

**An toàn lao động**

Công ty tạo điều kiện làm việc an toàn, tiện nghi, đầy đủ trang thiết bị cần thiết tại văn phòng và công trường các dự án.

Tuân thủ các tiêu chuẩn an toàn lao động: Luật an toàn, vệ sinh lao động 84/2015/QH13, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong xây dựng QCVN 18:2014/BXD.

Thường xuyên tập huấn, họp nhắc nhở các nhân viên làm việc tại công trường về an toàn lao động.

**Chính sách trợ cấp thôi việc**

NLĐ làm đủ 12 tháng trở lên, mỗi năm làm việc được trợ cấp một nửa tháng lương.

Từ đủ 01 tháng đến dưới 06 tháng được tính bằng 1/2 năm; từ đủ 06 tháng trở lên được tính bằng 01 năm làm việc.

Tiền lương để tính trợ cấp thôi việc là tiền lương bình quân theo Hợp đồng lao động của 06 tháng liền kề trước khi người lao động nghỉ việc.

**3. Phát triển nhân lực**

**Tuyển dụng**

Chính sách Tuyển dụng nhân sự theo quy trình được thiết lập dựa trên nguyên tắc hàng đầu là “đúng người - đúng việc”.

Với mục tiêu tuyển dụng đội ngũ nhân viên tận tâm, nhiệt huyết và đầy năng lực nên chính sách tuyển dụng của Công ty luôn hướng đến việc đa dạng hóa nguồn ứng viên có kỹ năng thích hợp, có kinh nghiệm, trình độ chuyên môn cao phù hợp với yêu cầu công việc, luôn tạo điều kiện để nhân viên mới hội nhập và thích ứng với môi trường và công việc nhanh nhất.

Việc tuyển dụng nhân sự được thực hiện theo đúng Quy trình Tuyển dụng nhằm lựa chọn đúng người đúng việc, thu hút người tài.

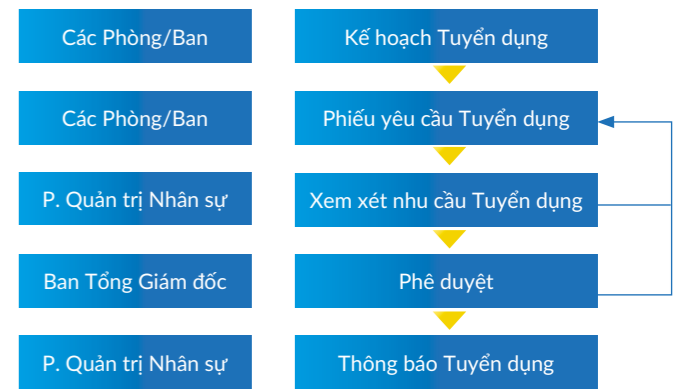
**Đào tạo**

- Trong hoạt động quản trị nhân sự, hoạt động đào tạo về chuyên môn và đào tạo hội nhập, đặc biệt là đào tạo cho nhân viên kinh doanh được chú trọng. Hoạt động đào tạo được thực hiện theo Quy trình đào tạo.
- Trong năm 2016 công ty thường xuyên mở các khóa đào tạo Kỹ năng bán hàng, kiến thức sản phẩm, các khóa tập huấn nâng cao kỹ năng nghiệp vụ cho CBNV hoặc thuê đơn vị đào tạo bên ngoài, đi học bên ngoài với tổng số hơn 1.000 giờ đào tạo.
- Công ty hỗ trợ một phần hoặc toàn phần kinh phí cho CBCNV tham gia các khóa đào tạo tùy theo vị trí và năng lực. CBNV có thể thăng tiến lên những vị trí cao hơn để chuẩn bị đội ngũ kế thừa.
- Sau khi tham gia đào tạo CBNV ký bản cam kết phục vụ công tác cho công ty. Tùy theo kinh phí và khóa học được tài trợ sẽ quy định thời gian phục vụ cụ thể.

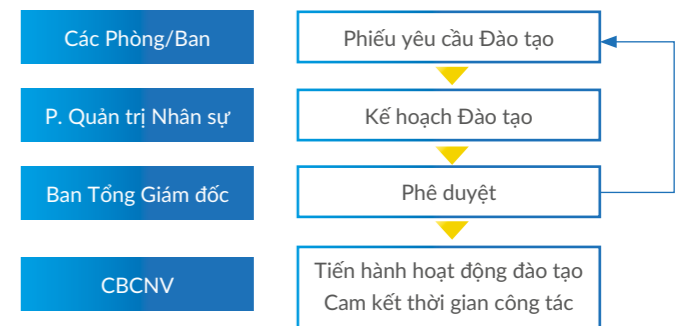
**Chính sách khác Phát triển nguồn lực**

Nhằm phát triển nguồn nhân lực hiện tại và trong tương lai, Công ty luôn chú trọng phát triển đội ngũ nhân viên và tìm kiếm ứng viên có triển vọng để tập trung đào tạo thành những cán bộ lãnh đạo kế thừa.

Ngoài các chế độ, chính sách về lương, thưởng, phụ cấp và các chính sách đãi ngộ khác đối với nhân viên chính thức, Ban lãnh đạo Công ty luôn nỗ lực tạo môi trường làm việc thân thiện,



Quy trình Tuyển dụng



Quy trình Đào tạo

chuyên nghiệp và sẵn sàng lắng nghe, chia sẻ kinh nghiệm cùng đội ngũ nhân viên. Qua đó khuyến khích và phát huy tính chủ động, sáng tạo trong công việc.

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

Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng việc đánh giá nguồn lực, bố trí, bổ nhiệm, luân chuyển cán bộ,... phù hợp với năng lực. Trong từng giai đoạn Công ty có chiến lược nhân sự cụ thể nhằm tạo cơ hội cho CBNV phát triển và thăng tiến trong công việc.



**HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG**

Lấy giá trị Nhân văn làm kim chỉ nam xuyên suốt mọi hoạt động, Tập đoàn Hoàng Quân luôn sẵn sàng sẻ chia với cộng đồng, đồng hành cùng xã hội, kết hợp hài hòa mục tiêu kinh doanh và các chương trình an sinh xã hội như khuyến học, từ thiện, ủng hộ quỹ vì người nghèo, đền ơn đáp nghĩa, bảo vệ môi trường...

**Đồng hành cùng xã hội**

Được thành lập từ năm 2010, trong hơn 6 năm qua, Quỹ khuyến học Hoàng Quân đã đồng hành cùng xã hội vun đắp cho nhiều thế hệ trẻ tại các tỉnh thành miền Nam. Bằng cái tâm chăm lo cho các em học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn, hàng ngàn phần học bổng, quà tặng từ Quỹ khuyến học đã được Hoàng Quân phối hợp với các cơ quan ban ngành, tổ chức uy tín trao đến tận tay các em, giúp giảm đi nỗi lo tài chính để các em yên tâm học tập, theo đuổi ước mơ vì một tương lai tươi sáng.

Thống kê trong năm 2016, Quỹ khuyến học Hoàng Quân đã trao tặng hơn 1,1 tỷ đồng học bổng cho các chương trình vì học sinh nghèo hiếu học và con em doanh nhân Công giáo. Sau hơn 6 năm hoạt động, đến nay Quỹ khuyến học Hoàng Quân đã tài trợ hơn 7 tỷ đồng để chung tay khuyến học, khuyến tài, nâng bước và chắp cánh cho nhiều thế hệ học sinh, sinh viên bay cao, bay xa hơn trên đường học tập.

**Làm tròn sứ mệnh cộng đồng**

Với định hướng phát triển bền vững và ý thức trách nhiệm với cộng đồng, Tập đoàn Hoàng Quân mong muốn giá trị nhân văn sẽ được phát huy từ mỗi cán bộ, nhân viên trong hệ thống. Một công dân tốt không chỉ hoàn thành bổn phận, nhiệm vụ trong công ty, gia đình, mà còn phải là thành viên đóng góp tích cực cho cộng đồng và xây dựng xã hội phồn thịnh.

Với tinh thần đó, toàn bộ Ban lãnh đạo, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ, nhân viên Tập đoàn Hoàng Quân đã tự nguyện góp 2 ngày lương để ủng hộ đồng bào miền Trung trong trận lũ lụt lịch sử năm 2016. Thông qua sự đoàn kết sẻ chia, các hoạt động thiện nguyện càng trở nên sâu sắc và cao đẹp.

Đồng thời, trong suốt năm 2016, Tập đoàn Hoàng Quân cũng đẩy mạnh tham gia từ thiện, ủng hộ người nghèo, tài trợ các chương trình của Hiệp hội, cộng đồng doanh nghiệp... như tài trợ Chương trình chăm lo Tết cho người nghèo của Liên đoàn Lao động Quận 1, huyện Bình Chánh, ủng hộ Quỹ vì người nghèo của Quận 2, Quận Phú Nhuận, tài trợ giải quần vợt Hội Doanh nhân Quận Phú Nhuận....



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12

- 01. 02. 03. 04. Tham gia Hội khỏe truyền thống Cục Hành chính Quận trị II - Văn phòng Chính phủ
- 05. Hoàng Quân phối hợp tổ chức Tập huấn PCCC cho cư dân và lực lượng bảo vệ chung cư HQC Plaza
- 06. Hoàng Quân tham gia tài trợ Giải quần vợt cúp Doanh nhân
- 07. Hoàng Quân tổ chức sự kiện Chào mừng ngày Quốc tế phụ nữ
- 08. Không khí tưng bừng sự kiện Chào mừng ngày Quốc tế phụ nữ
- 09. 10. 11. Hoàng Quân tổ chức Đêm hội trăng rằm cho các em thiếu nhi
- 12. Hoàng Quân tổ chức Quốc tế thiếu nhi

## BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Với nhận thức sâu sắc về trách nhiệm trong việc bảo vệ môi trường, Hoàng Quân và các đơn vị thành viên luôn đẩy mạnh công tác quản lý môi trường, sử dụng năng lượng hiệu quả, nguyên vật liệu thân thiện, giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng môi trường, ngăn chặn ô nhiễm, tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường.

### Quản lý môi trường, tiết kiệm năng lượng

Hoàng Quân xem quản lý môi trường là công tác quan trọng, thường xuyên kiểm tra và xúc tiến các hoạt động môi trường hòa hợp với hoạt động kinh doanh, vận động nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng tại văn phòng công ty và tại các dự án.

- Văn phòng công ty, chi nhánh được thiết kế theo xu hướng xanh – sạch. Tận dụng triệt để ánh sáng, năng, gió thiên nhiên. Hạn chế sử dụng hệ thống điều hòa, chiếu sáng điện năng. Kêu gọi cán bộ, nhân viên có ý thức tiết kiệm, tránh lãng phí điện, nước, giấy, văn phòng phẩm...
- Tại các dự án, tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn mới nhất, tăng cường đưa vào sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường như thiết bị đèn led, vật liệu có khả năng tái chế, vật liệu xây không nung... Quản lý nghiêm ngặt quy trình xử lý nước thải, chất thải, không gây ảnh hưởng và nguy hại ra cộng đồng và môi trường chung.

Đồng thời, Hoàng Quân luôn chấp hành luật pháp của Chính phủ, những quy định của địa phương và yêu cầu của các bên có liên quan đến môi trường.

Năm 2016, là năm đầu tiên Công ty thực hiện báo cáo chi tiết về sử dụng nguyên vật liệu và tiết kiệm năng lượng do đó nội dung có thể còn có sai sót đáng kể. Công ty sẽ nỗ lực cải tiến trong việc thu thập số liệu để các báo cáo về môi trường đầy đủ và chính xác.

### Báo cáo về tình hình sử dụng Vật liệu chính

Vật liệu chính	Khối lượng sử dụng	Đơn vị tính
Cát	33.099	m <sup>3</sup>
Đá	5.788	m <sup>3</sup>
Xi măng	8.198	tấn
Cốt thép	3.641	tấn
Bê tông tươi	14.618	m <sup>3</sup>
Gạch nung	4.462.028	viên
Gạch không nung	386.936	viên
Gạch Block	712.500	m <sup>3</sup>
Sắt	26.058	tấn
Đá granite	275	m <sup>2</sup>
Gạch ốp lát	18.000	m <sup>2</sup>
Cửa đi gỗ MDF	990	m <sup>2</sup>
Cửa đi, cửa sổ nhôm kính	380	m <sup>2</sup>

### Báo cáo về tình hình sử dụng Nước

Nước	Khối lượng sử dụng	Đơn vị tính
+ Mua nước từ các công ty Cấp nước	9.574	m <sup>3</sup>
+ Nước ngầm (nước giếng khoan)	11.212	m <sup>3</sup>
+ Nước tự nhiên (sông hồ, nước mưa,...)	864	m <sup>3</sup>

### Báo cáo về tình hình sử dụng Năng lượng

Năng lượng	Khối lượng sử dụng	Đơn vị tính
+ Điện	514.585	KWh
+ Dầu	12.891	lít
+ Gas	192	kg

### Sử dụng vật liệu xanh, kiểm soát chất thải

Hòa vào xu thế bảo vệ môi trường trên toàn cầu, Hoàng Quân luôn nỗ lực thiết kế các công trình xanh, ứng dụng công nghệ, kỹ thuật kết hợp với biện pháp quản lý chặt chẽ, chuẩn hóa quy trình thực hiện dự án ngay từ đầu, từ đó giảm thiểu tối đa chất thải, nước thải ra môi trường.

### Bảng tiêu chí đo lường về kiểm soát chất thải trong hoạt động thi công

Năng lượng	Kiểm soát phát thải	Đơn vị tính
+ Chất thải rắn	170	Tấn
+ Chất thải khí		
NO2	68	mg/m <sup>3</sup> khí
SO2	83	mg/m <sup>3</sup> khí
CO	5.38	mg/m <sup>3</sup> khí
+ Chất thải lỏng	1.260	m <sup>3</sup>
+ Tiếng ồn	60-76.3	dBA
+ Bụi và khói	179	mg/m <sup>3</sup> khí

## MỘT SỐ QUY CHUẨN KỸ THUẬT ĐƯỢC CÔNG TY TUÂN THỦ

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường đều được Công ty và các đơn vị thành viên tuân thủ đầy đủ và trong năm 2016, không có trường hợp xử phạt hành chính nào về vi phạm các quy định về môi trường.

Stt	Tên loại quy chuẩn	Nội dung Quy chuẩn kỹ thuật
<i>Chất lượng nước</i>		
1	QCVN 08:2015/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt
2	QCVN 09:2015/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất
3	QCVN 14:2008/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt
4	TCXDVN 33:2006/BXD	Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế
<i>Chất lượng không khí</i>		
1	QCVN 05:2013/BTNMT	Chất lượng không khí - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh
2	QCVN 06:2009/BTNMT	Chất lượng không khí - Nồng độ tối đa cho phép của các chất độc hại trong không khí xung quanh
3	QCVN 19:2009/BTNMT	Khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ
4	TCVN 6438:2001	Phương tiện giao thông đường bộ - Giới hạn lớn nhất cho phép của khí thải
<i>Chất lượng đất và trầm tích</i>		
1	QCVN 03:2015/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của một số kim loại nặng trong đất
<i>Tiếng ồn và độ rung</i>		
1	QCVN 26:2010/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn
2	QCVN 27:2010/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung
3	TCVN 5948:1999	Âm học - Tiếng ồn phương tiện giao thông đường bộ phát ra khi tăng tốc độ - Mức ồn tối đa cho phép
<i>Chất thải nguy hại</i>		
1	QCVN 50:2013/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước thải
2	QCVN 07:2009/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại
<i>Xây dựng</i>		
1	QCVN 01:2008/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
2	QCVN 07:2010/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

Mỗi công trình, dự án do Hoàng Quân đầu tư, triển khai đều được:

- Dự toán chính xác khối lượng nguyên vật liệu thi công, sử dụng hợp lý, giảm dư thừa tồn đọng.
- Tập kết nguyên vật liệu ở địa điểm phù hợp (cuối hướng gió, trên nền đất cao) tránh thất thoát và hư hỏng khi chưa sử dụng đến.
- Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ các hạng mục công trình.
- Sử dụng tiết kiệm nước.
- Có biện pháp chống bụi, chống ồn; nước thải, chất thải được xử lý theo quy chuẩn kỹ thuật về môi trường.
- Bảo tồn sinh thái và môi trường đất.

Quan trọng hơn hết là tất cả dự án của Hoàng Quân đều sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đáp ứng và tuân thủ theo những quy định, tiêu chuẩn mới nhất, cụ thể gồm Thông tư số 09/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng; Chỉ thị số 04/2013/CT-UBND của UBND TP.HCM về việc tăng cường sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình tại TP.HCM; TCVN 6477:2011 - Tiêu chuẩn về gạch bê tông; TCVN 7959:2011 - Tiêu chuẩn về bê tông nhẹ - gạch bê tông khí chưng áp (AAC); TCVN 9029:2011 - Tiêu chuẩn về bê tông nhẹ - gạch bê tông bọt, khí không chưng áp - yêu cầu kỹ thuật; TCVN 9028:2011 - Tiêu chuẩn vữa cho bê tông nhẹ...

# BẢNG TUÂN THỦ CÁC TIÊU CHÍ GRI PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN – CỐT LÕI

Chỉ tiêu	Mô tả	Tham chiếu/ Trả lời trực tiếp	Trang
<b>CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO TIÊU CHUẨN CHUNG</b>			
<b>Chiến lược và phân tích</b>			
G4-1	Tuyên bố của lãnh đạo cao nhất của tổ chức về sự liên quan của PTBV với doanh nghiệp và chiến lược đối với vấn đề PTBV	BCPTBV-Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về PTBV	102-103
G4-2	Mô tả các tác động, rủi ro và cơ hội chính	BCPTBV-Quản trị doanh nghiệp hướng tới PTBV BCTN-Báo cáo của Ban TGĐ	28-33 112-113
<b>Hồ sơ tổ chức</b>			
G4-3	Tên doanh nghiệp	BCTN-Giới thiệu tổng quan	8-9
G4-4	Sản phẩm dịch vụ chính	BCTN-Giới thiệu tổng quan	8-9
G4-5	Địa chỉ trụ sở chính	BCTN-Giới thiệu tổng quan	8-9
G4-6	Số quốc gia mà doanh nghiệp hoạt động, tên của các quốc gia mà tổ chức có hoạt động đáng kể hoặc liên quan các chủ đề PTBV	BCTN-Giới thiệu tổng quan	109
G4-7	Loại hình sở hữu, mô hình pháp lý	BCTN-Giới thiệu tổng quan BCPTBV- Tổng quan về PTBV	109
G4-8	Thị trường phục vụ (bao gồm sự phân chia về địa lý, các khu vực phục vụ, và loại hình khách hàng)	Thị trường chính về địa lý là phía Nam Việt Nam, từ Khánh Hoà đến Cần Thơ với đa dạng loại hình khách hàng theo đa dạng loại hình sản phẩm từ nhà ở xã hội, nhà ở thương mại đến tòa nhà văn phòng, khu công nghiệp, nhà xưởng	Nội dung trình bày xuyên suốt BCTN
G4-9	Quy mô doanh nghiệp	BCTN-Giới thiệu tổng quan	8-9
G4-10	Thống kê về người lao động	BCPTBV-Tổng quan về nguồn nhân lực	117
G4-11	Tỷ lệ phần trăm NLD được hưởng thỏa ước lao động tập thể	BCPTBV-Đảm bảo lợi ích người lao động	118
G4-12	Mô tả chuỗi cung ứng của doanh nghiệp	BCTN-Giới thiệu tổng quan	8-9
G4-13	Thay đổi trong quá trình báo cáo liên quan đến quy mô, cấu trúc, sở hữu và chuỗi cung ứng	BCTN-Báo cáo của HĐQT	38-41
G4-14	Phương pháp phòng ngừa, cảnh báo trước về những vấn đề ảnh hưởng đến môi trường	BCPTBV-Phần bảo vệ môi trường	122-123
G4-15	Liệt kê các điều khoản, nguyên tắc về kinh tế, môi trường và xã hội mà doanh nghiệp đã xây dựng	BCTPBV-Quản trị về PTBV	112-113
G4-16	Liệt kê các Hiệp hội mà doanh nghiệp tham gia	BCTN-Tổng quan	10-17
<b>Xác định các lĩnh vực và ranh giới trọng yếu</b>			
G4-17	Liệt kê các đơn vị gồm trong BCTC hợp nhất + Báo cáo về việc có đơn vị nào đó trong BCTC hợp nhất không được đề cập trong báo cáo này hay không	BCPTBV-Tổng quan về BCPTBV	109
G4-18	Giải thích quá trình xác định nội dung báo cáo và ranh giới báo cáo + Giải thích cách thức doanh nghiệp triển khai Nguyên tắc báo cáo cho việc xác định nội dung báo cáo	BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
G4-19	Liệt kê tất cả các Lĩnh vực trọng yếu đã xác định trong quy trình xác định nội dung báo cáo	BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
G4-20	Với từng lĩnh vực trọng yếu, Báo cáo ranh giới bên trong tổ chức	BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
G4-21	Với từng lĩnh vực trọng yếu, Báo cáo ranh giới bên ngoài tổ chức	BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
G4-22	Báo cáo tác động của bất kỳ việc trình bày lại thông tin đã cung cấp nào trong báo cáo trước đó và những nguyên nhân của việc trình bày lại	Không xảy ra các trường hợp phải trình bày lại	

Chỉ tiêu	Mô tả	Tham chiếu/ Trả lời trực tiếp	Trang
G4-23	Báo cáo những thay đổi đáng kể về Quy mô và Ranh giới Lĩnh vực so với các giai đoạn báo cáo trước đây	BCPTBV-Tổng quan về BCPTBV	109
<b>Sự tham vấn của các bên liên quan</b>			
G4-24	Danh sách nhóm các bên liên quan đến doanh nghiệp	BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
G4-25	Báo cáo cơ sở lựa chọn và xác định các bên liên quan	BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
G4-26	Phương pháp tiếp cận với sự tham gia của các bên liên quan	BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
G4-27	Báo cáo về các chủ đề và mối quan tâm chính của các bên liên quan và phản ứng của doanh nghiệp với các chủ đề này.	BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
<b>Hồ sơ báo cáo</b>			
G4-28	Giai đoạn báo cáo	BCPTBV-Tổng quan về BCPTBV	109
G4-29	Thời gian lập báo cáo gần đây nhất	BCPTBV-Tổng quan về BCPTBV	109
G4-30	Chu kỳ báo cáo	BCPTBV-Tổng quan về BCPTBV	109
G4-31	Đầu mối liên hệ cho các câu hỏi liên quan đến báo cáo hoặc nội dung liên quan đến báo cáo	BCPTBV-Tổng quan về BCPTBV	109
<b>Bảng chú dẫn Danh mục GRI</b>			
G4-32	Phương án lựa chọn của doanh nghiệp	BCPTBV-Tổng quan về BCPTBV	109
G4-33	Chính sách trong việc sử dụng đảm bảo bên ngoài cho báo cáo	HQC chưa sử dụng bảo đảm bên ngoài cho BCPT-BV	
<b>Quản trị</b>			
G4-34	Cơ cấu quản trị của doanh nghiệp, bao gồm ban lãnh đạo cao nhất	BCTN-Sơ đồ tổ chức BCTN-Quản trị công ty	22-31
G4-38	Báo cáo thành phần của cơ quan quản trị cao nhất và các tiểu ban theo cấp điều hành/không điều hành, tính độc lập, nhiệm kỳ, số vị trí và cam kết trọng yếu, giới tính, thành viên nhóm xã hội bị thiệt thòi, năng lực liên quan đến tác động kinh tế, môi trường và xã hội, đại diện cho các bên liên quan	BCTN-Quản trị công ty	38-45
G4-39	Báo cáo Chủ tịch của cơ quan cao nhất có phải là Giám đốc điều hành. Chức năng của Chủ tịch trong hoạt động quản trị, lý do sắp xếp	BCTN-Quản trị công ty	38-45
<b>Đạo đức và tính chính trực</b>			
G4-56	Các giá trị, nguyên tắc, tiêu chuẩn và chuẩn mực hành vi của doanh nghiệp như Bộ quy tắc ứng xử và Bộ quy tắc đạo đức	BCTN-Sứ mệnh - Tâm nhìn - Giá trị cốt lõi	6-7
<b>CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO TIÊU CHUẨN CỤ THỂ</b>			
<b>DANH MỤC KINH TẾ</b>			
G4-EC1	Các giá trị kinh tế được tạo ra và phân bổ	BCTN-Quản trị công ty	38-45
G4-EC3	Phạm vi trách nhiệm của doanh nghiệp về kế hoạch phúc lợi	BCTN-Thông điệp của Chủ tịch HĐQT BCTN-Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về phát triển bền vững BCPTBV-Định hướng phát triển bền vững	110-113
G4-EC4	Hỗ trợ tài chính từ Chính phủ	BCTN-Hoạt động kinh doanh cốt lõi\Bất động sản	
<b>DANH MỤC MÔI TRƯỜNG</b>			
<b>Vật liệu</b>			
G4-EN2	Tỷ lệ phần trăm vật liệu sử dụng là vật liệu có thể tái chế	BCPTBV-Bảo vệ môi trường	122-123
<b>Năng lượng</b>			
G4-EN6	Giảm tiêu thụ năng lượng	BCPTBV-Bảo vệ môi trường	122-123

Chỉ tiêu	Mô tả	Tham chiếu/ Trả lời trực tiếp	Trang
<b>DANH MỤC XÃ HỘI</b>			
Cách đối xử với người lao động và tạo việc làm bền vững			
Việc làm			
G4-LA1	Tổng số và tỷ lệ NLD thuê mới và luân chuyển theo nhóm tuổi, giới tính, khu vực	BCPTBV- Đảm bảo lợi ích người lao động	117-119
G4-LA2	Phúc lợi cung cấp cho NLD toàn thời gian mà không dành cho lao động tạm thời hoặc bán thời gian	BCPTBV- Đảm bảo lợi ích người lao động	117-119
An toàn và Sức khỏe nghề nghiệp			
G4-LA6	Loại thương tích và tỷ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày nghỉ việc, tình trạng NLD vắng mặt và tổng các vụ tử vong liên quan đến công việc theo khu vực và theo giới tính	Không xảy ra	
Giáo dục và Đào tạo			
G4-LA9	Giờ đào tạo trung bình mỗi năm của NLD theo giới tính và theo danh mục NLD	BCPTBV- Đảm bảo lợi ích người lao động	117-119
G4-LA10	Các chương trình quản trị kỹ năng và học tập dài hạn hỗ trợ khả năng tiếp tục làm việc của NLD và giúp họ về việc chấm dứt quan hệ lao động	BCPTBV- Đảm bảo lợi ích người lao động	117-119
Tính đa dạng và cơ hội bình đẳng			
G4-LA12	Thành phần các cấp quản lý và danh sách chi tiết người lao động trong từng danh mục NLD theo giới tính, nhóm tuổi, thành viên thiểu số và các chỉ số về tính đa dạng	BCPTBV- Đảm bảo lợi ích người lao động	117-119
Quyền con người			
Lao động trẻ em			
G4-HR5	Các hoạt động và nhà cung cấp đã xác định là có rủi ro đáng kể về các vụ lao động trẻ em và các biện pháp đã triển khai để góp phần xóa bỏ lao động trẻ em một cách hiệu quả	Chính sách Tuyển dụng của Công ty không tuyển dụng lao động trẻ em và áp dụng tương tự cho việc lựa chọn nhà cung cấp	
Xã hội			
Cộng đồng địa phương			
G4-SO1	Tỷ lệ phần trăm các hoạt động có sự tham gia của cộng đồng địa phương, đánh giá tác động và các chương trình phát triển đã triển khai	BCPTBV-Hoạt động cộng đồng	120-121
G4-SO2	Cơ sở tác động tiêu cực thực tế hoặc tiềm ẩn đáng kể đối với cộng đồng địa phương	BCPTBV-Hoạt động cộng đồng	120-121
Trách nhiệm đối với sản phẩm			
An toàn và Sức khỏe Khách hàng			
G4-PR2	Tổng số vụ không tuân thủ các quy định và bộ luật tự nguyện về các tác động sức khỏe và an toàn của sản phẩm và dịch vụ trong vòng đời sản phẩm và dịch vụ	Không xảy ra	

**Danh mục từ viết tắt**

BCPTBV	Báo cáo Phát triển bền vững
BCTC	Báo cáo tài chính
BCTN	Báo cáo thường niên
Công ty	Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
HĐQT	Hội đồng quản trị
PTBV	Phát triển bền vững
TGD	Tổng giám đốc





TĂNG GIÁ TRỊ  
NÂNG VỊ THỂ VƯỜN TÂM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

## KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 24 tháng 6 năm 2016 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

## TRỤ SỞ HOẠT ĐỘNG

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

Điện thoại: (84-8) 39 913 808

Fax: (84-8) 39 913 064

Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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 Hóc 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
Chi nhánh Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	27-28 Quang Trung, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

## 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;
- Săn 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;
- Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề, đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư trong nước. Tư vấn đầu tư nước ngoài;
- Dịch vụ quảng cáo thương mại;
- Xây dựng cầu đường;
- Mua bán máy móc, thiết bị ngành xây dựng, ngành in;
- Bán buôn thóc, ngô và các hạt ngũ cốc; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại;
- Chế biến và bảo quản rau quả; Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt;
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh.

## 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/tái bổ nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Trương Thái Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Lê Đình Viên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Lê Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Lê Thành Nam	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Ngày 24 tháng 3 năm 2007
Ông Lê Trọng Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 8 năm 2007
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 24 tháng 3 năm 2007
Ông Trương Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 9 năm 2011
Ông Vũ Trọng Đắc	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 9 năm 2011
Ông Trương Thái Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 09 tháng 10 năm 2014
Ông Lê Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 18 tháng 03 năm 2015
Ông Phạm Minh	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 16 tháng 03 năm 2015
Ông Trần Thái Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 16 tháng 03 năm 2015

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị (tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015).

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tập đoàn.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị,

**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: .../201../BCTC-KITV

**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 hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 10 tháng 3 năm 2017, từ trang 07 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc các vấn đề như sau:

- Theo như nội dung đã trình bày tại thuyết minh số V.18 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong 05 tháng cuối năm 2016 và đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân thực hiện việc phát hành hóa đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hóa đơn cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.
- Theo như nội dung đã trình bày tại thuyết minh số V.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đang cho các bên có liên quan mượn tiền để thực hiện hoạt động kinh doanh. Theo quy định tại Điều lệ của Công ty phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp thì việc cho mượn tiền này thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị Công ty. Tuy nhiên, Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng, có yêu cầu các khoản cho vay, bảo lãnh của các công ty đại chúng với các bên có liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**NGUYỄN MINH TRÍ** - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2013-008-1  
TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2017

**NGUYỄN THỊ NGỌC QUỲNH** - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0327-2013-008-1

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

T trụ sở chính : 229 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.  
Tel : (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300  
Chi nhánh Hà Nội : 40 Giảng Võ, Quận Đống Đa, Tp. Hà Nội.  
Chi nhánh Nha Trang : 18 Trần Khánh Dư, Tp. Nha Trang.  
Chi nhánh Cần Thơ : 162C/4 Trần Ngọc Khuê, Tp. Cần Thơ.  
www.a-c.com.vn

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.774.311.568.983</b>	<b>4.315.299.037.995</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>69.636.446.911</b>	<b>50.511.352.196</b>
1. Tiền	111		69.636.446.911	50.511.352.196
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>4.100.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	4.100.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.890.244.602.452</b>	<b>3.300.689.893.834</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	766.567.176.103	951.194.573.902
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.598.825.007.935	1.943.637.295.357
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	347.689.599.919	172.907.220.455
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	234.084.498.534	279.686.538.726
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(58.054.800.032)	(47.870.169.019)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	1.133.119.993	1.134.434.413
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>794.216.678.090</b>	<b>917.164.279.430</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.9	794.216.678.090	917.164.279.430
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>20.213.841.530</b>	<b>42.833.512.535</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	253.273.259	1.959.020.006
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.882.385.887	39.686.826.199
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	1.078.182.384	1.187.666.330
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.085.974.764.725</b>	<b>2.064.202.719.106</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.125.690.076.379</b>	<b>1.112.750.170.696</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	70.400.000.000	70.400.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	7.815.500.000	3.228.305.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.047.474.576.379	1.039.121.865.696
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>42.308.453.726</b>	<b>31.342.213.643</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	30.681.110.146	20.568.851.689
- Nguyên giá	222		45.160.631.292	38.197.922.506
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.479.521.146)	(17.629.070.817)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	11.627.343.580	10.773.361.954
- Nguyên giá	228		13.132.857.789	11.946.767.789
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.505.514.209)	(1.173.405.835)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>66.297.863.179</b>	<b>21.768.414.411</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	61.370.638.435	19.466.820.276
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	4.927.224.744	2.301.594.135
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>277.447.517.548</b>	<b>309.433.775.895</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	264.318.498.950	296.304.757.297
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	13.232.931.000	13.232.931.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(103.912.402)	(103.912.402)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>574.230.853.893</b>	<b>588.908.144.461</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	572.567.150.713	585.935.111.682
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	1.663.703.180	2.973.032.779
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.860.286.333.708</b>	<b>6.379.501.757.101</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.812.895.437.074</b>	<b>2.378.387.430.734</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.963.499.626.507</b>	<b>1.845.439.930.143</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	57.392.042.676	60.786.336.647
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	696.699.694.700	710.856.158.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	108.872.073.078	89.063.140.766
4. Phải trả người lao động	314	V.19	7.824.136.392	8.145.407.358
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	367.483.066.877	312.750.936.149
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	22.809.674.851	2.975.772.408
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	92.010.044.215	94.508.578.232
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	608.094.076.220	565.154.206.340
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	2.314.817.498	1.199.393.255
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>849.395.810.567</b>	<b>532.947.500.591</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		597.316.897	149.823.799
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	246.319.431.809	273.703.543.997
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	105.417.325.373	245.206.445.652
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.25	484.251.822.104	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.26	12.518.223.584	12.312.581.243
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.27	291.690.800	1.575.105.900
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.047.390.896.634</b>	<b>4.001.114.326.367</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>4.047.390.896.634</b>	<b>4.001.114.326.367</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.28	4.266.000.000.000	3.950.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.266.000.000.000	3.950.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.28	(646.800.000.000)	(646.800.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		26.996.876.394	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.28	(7.260.000)	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.28	5.641.442.436	2.785.877.941
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.28	354.348.343.977	654.389.245.940
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối				
lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		334.728.931.119	654.389.245.940
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		19.619.412.858	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.28	41.211.493.827	40.739.202.486
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.860.286.333.708</b>	<b>6.379.501.757.101</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017



LÒ THỊ TÂM  
Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG  
Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN  
Tổng Giám đốc

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.114.009.237.497</b>	<b>1.421.913.166.438</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	94.478.678.541	32.300.190.902
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.019.530.558.956	1.389.612.975.536
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	700.220.442.888	1.001.995.465.325
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		319.310.116.068	387.617.510.211
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.032.009.731	215.744.492.325
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	97.946.914.881	53.446.646.714
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		96.744.220.943	54.203.353.031
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	1.788.166.248	5.868.393.911
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	61.597.455.959	44.763.764.988
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	137.475.750.122	91.135.265.989
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.110.171.085	419.884.718.756
12. Thu nhập khác	31	VI.8	26.526.046.607	309.762.293.384
13. Chi phí khác	32	VI.9	20.374.425.252	9.512.627.237
14. Lợi nhuận khác	40		6.151.621.355	300.249.666.147
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.261.792.440	720.134.384.903
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	10.655.116.302	78.323.472.607
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15, V.26	1.514.971.939	452.464.560
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.091.704.199	641.358.447.736
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		19.619.412.858	641.187.562.903
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		472.291.341	170.884.833
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	44	2.262
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	44	2.262

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017



LÒ THỊ TÂM  
Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG  
Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN  
Tổng Giám đốc

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>32.261.792.440</b>	<b>720.134.384.903</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11, V.12	4.176.403.347	3.393.497.811
- Các khoản dự phòng	03	V.7, V.27	8.901.215.913	12.046.387.393
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2, VI.4, VI.8	(3.965.822.055)	(215.522.420.123)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	96.744.220.943	54.203.353.031
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(306.736.011.252)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				
trước thay đổi vốn lưu động	08		138.117.810.588	267.519.191.763
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		66.801.219.156	(912.051.822.534)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		73.905.870.515	147.237.793.295
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(391.553.842.375)	(226.875.391.329)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		15.239.707.716	(2.049.343.423)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.20, VI.5	(60.231.096.003)	(83.261.719.797)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(10.146.795.174)	(8.579.047.959)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		50.000.000	9.735.057.566
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(167.817.125.577)</b>	<b>(808.325.282.418)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.11, V.12, V.14	(13.946.326.531)	(14.232.108.295)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.259.090.908	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(443.976.285.082)	(134.750.822.322)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		239.449.211.647	923.785.234.239
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2	(3.000.000.000)	(1.076.572.384.046)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	216.578.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.2, V.6, VI.4	4.013.039.749	112.284.633.135
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(216.201.269.309)</b>	<b>27.092.552.711</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.28	26.996.876.394	930.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	V.28	(7.260.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23	766.196.454.139	113.521.345.241
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23	(390.042.580.932)	(181.763.795.042)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(56.213.820.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		403.143.489.601	805.543.730.199
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		19.125.094.715	24.311.000.492
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	50.511.352.196	26.200.351.704
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	69.636.446.911	50.511.352.196

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017

  
**LÒ THỊ TÂM**  
Người lập biểu

  
**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng

  
**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính


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


Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.700.000.000.000	-	-	-	2.451.447.816	60.659.094.566	-	1.763.110.542.382
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	930.000.000.000	-	-	-	-	-	-	930.000.000.000
Tăng vốn từ hoán đổi cổ phiếu	1.320.000.000.000	(646.800.000.000)	-	-	-	-	-	673.200.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	641.187.562.903	-	641.187.562.903
Tăng do ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	9.234.165.792	-	9.234.165.792
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(56.213.820.000)	-	(56.213.820.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	334.430.125	(477.757.321)	-	(143.327.196)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	170.884.833	-	170.884.833
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	40.568.317.653	-	40.568.317.653
Số dư cuối năm trước	3.950.000.000.000	(646.800.000.000)	-	-	2.785.877.941	654.389.245.940	40.739.202.486	4.001.114.326.367
Số dư đầu năm nay	3.950.000.000.000	(646.800.000.000)	-	-	2.785.877.941	654.389.245.940	40.739.202.486	4.001.114.326.367
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	316.000.000.000	-	-	-	-	(316.000.000.000)	-	-
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-	26.996.876.394	-	-	-	-	26.996.876.394
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	(7.260.000)	-	-	-	(7.260.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	19.619.412.858	472.291.341	20.091.704.199
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	2.855.564.495	(3.920.988.738)	-	(1.065.424.243)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	260.673.917	-	260.673.917
Số dư cuối năm nay	4.266.000.000.000	(646.800.000.000)	26.996.876.394	(7.260.000)	5.641.442.436	354.348.343.977	41.211.493.827	4.047.390.896.634

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017

  
**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Tổng Giám đốc

  
**LÒ THỊ TÂM**  
Người lập biểu

  
**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 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 từ 02 – 03 năm.

### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

#### 5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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%	96,5%
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	27-28 Quang Trung, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP.Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	97%	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%	96,5%

5c. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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%	32%
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Ấp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh bất động sản	32%	32%	32%	32%
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%	40%
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	254 Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	20%	20%	20%	20%
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	198 Nguyễn Hội, phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Xây dựng nhà các loại	32,21%	37,46%	32,21%	37,46%
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường	268 Nguyễn Thông, phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Cho thuê	38,6%	38,6%	38,6%	38,6%
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Số 139 ấp Mỹ Lợi, Xã Mỹ Hòa, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long	Thương mại, dịch vụ	29,1%	-	29,1%	-

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 543 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 578 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ 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

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

### 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như 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 hợp nhất.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng 1: Các khoản chi phí tài chính

xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### Các khoản cho vay

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

#### Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại

Bảng 2: Hàng tồn kho

Thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

#### 5. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, 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 dự dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Bảng 3: Tài sản cố định

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty) trình bày chi tiết các tài sản cố định của Công ty và các khoản chi phí liên quan.

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 dự dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Bảng 4: Chi phí trả trước

Bảng 5: Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là tiền thuê đất, công cụ dụng cụ và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (42 năm).

Bảng 6: 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 không quá 02 năm.

#### Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

#### Chi phí khác

Tiền bảo hiểm và tiền thuê nhà trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn bảo hiểm và thời gian thuê.

#### 8. Tài sản thuê hoạt động

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

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

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

Bảng 7: Tài sản cố định

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng 8: Chi phí trả trước

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc thiết bị	08 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

#### 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

##### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Quyền sử dụng đất và các chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa được phân bổ theo phương pháp đường thẳng như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	46
Chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa	20

#### Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 05 đến 10 năm.

#### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phụ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 11. Hợp nhất kinh doanh

hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 12. Hợp nhất kinh doanh

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### 13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

*Tài sản đồng kiểm soát*

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Tập đoàn trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Tập đoàn.

## 12. Hợp tác kinh doanh

Việc hợp tác kinh doanh được kế toán theo phương pháp chia sẻ lợi ích. Các khoản chi phí được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

- 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

### 13. Hợp tác kinh doanh

#### 14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 15. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

## 13. Thuế

Việc tính thuế được thực hiện theo các quy định của pháp luật về thuế.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn chỉ gồm Dự phòng bảo hành công trình xây dựng của Công ty cổ phần Cảng Bình Minh.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

### 16. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Trường hợp không xác định được lãi suất của trái phiếu tương tự, lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu được sử dụng để xác định giá trị hiện tại của khoản thanh toán trong tương lai. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu nếu việc phân bổ được thực hiện theo phương pháp đường thẳng hoặc ghi tăng phần nợ gốc của trái phiếu nếu việc phân bổ được thực hiện theo phương pháp lãi suất thực tế. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nếu người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch

## 14. Cổ phiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

## 17. 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 của Công ty.

*Thặng dư vốn cổ phần*

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

*Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu*

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Tập đoàn phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

*Cổ phiếu quỹ*

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

### 17.1. Cổ phiếu

#### 18. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

### 19. 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:

- Tập đoàn đã đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

- Tập đoàn đã 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 quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa 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 hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, 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.
- Tập đoàn đã 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 năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã 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, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn đã đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

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

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

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tập đoàn đã không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

**Tiền lãi**

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

**Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã 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.

**20. Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với

phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:
- 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.

**21. 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, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay 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 hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.
- Nếu khoản giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm sau.

**22. 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**23. 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.

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.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

## 25. Bên liên quan

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

bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

## 26. 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	20.484.189.059	41.146.410.829
Tiền gửi ngân hàng	49.152.257.852	9.364.941.367
Cộng	69.636.446.911	50.511.352.196

Tiền gửi ngân hàng tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với số tiền 20 tỷ VND đang bị hạn chế sử dụng để thanh toán nợ vay đến hạn trong tháng 01 năm 2017.

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

#### 2a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc <sup>(1)</sup>	-	-	-	5.813.333.333	590.354.231	6.403.687.564
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân <sup>(2)</sup>	1.600.000.000	85.398.530	1.685.398.530	1.600.000.000	30.440.353	1.630.440.353
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông <sup>(3)</sup>	166.560.927.946	2.832.968.076	169.393.896.022	166.560.927.946	346.088.973	166.907.016.919
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang <sup>(4)</sup>	48.000.000.000	42.989.681	48.042.989.681	48.000.000.000	5.822.284	48.005.822.284
Công ty cổ phần MeGaSky <sup>(5)</sup>	-	-	-	309.367.000	(309.367.000)	-
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh <sup>(6)</sup>	-	-	-	26.187.528.000	2.840.337.091	29.027.865.091

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á <sup>(7)</sup>	1.200.000.000	1.705.296	1.201.705.296	1.200.000.000	982.056	1.200.982.056
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận <sup>(8)</sup>	17.089.451.155	10.916.520.991	28.005.972.146	18.331.041.315	11.768.779.075	30.099.820.390
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường <sup>(9)</sup>	13.200.000.000	(211.462.725)	12.988.537.275	13.200.000.000	(170.877.360)	13.029.122.640
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Giải trí Bình Minh <sup>(10)</sup>	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>250.650.379.101</b>	<b>13.668.119.849</b>	<b>264.318.498.950</b>	<b>281.202.197.594</b>	<b>15.102.559.703</b>	<b>296.304.757.297</b>

<sup>(1)</sup> Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc.

<sup>(2)</sup> Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân 1.600.000.000 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.

<sup>(3)</sup> Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông 166.560.927.946 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.

<sup>(4)</sup> Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

<sup>(5)</sup> Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty cổ phần MeGaSky.

<sup>(6)</sup> Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh.

<sup>(7)</sup> Tập đoàn đã đầu tư vào Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á 1,2 tỷ VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

<sup>(8)</sup> Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận 17.089.451.155 VND, tương đương 32,21% vốn điều lệ.

<sup>(9)</sup> Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường 13.200.000.000 VND, tương đương 38,6% vốn điều lệ.

<sup>(10)</sup> Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ giải trí Bình Minh 3.000.000.000 VND, tương đương 29,1% vốn điều lệ.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn/ (Chuyển nhượng) trong năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Cổ tức, lợi nhuận được chia	Điều chỉnh khác	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	6.403.687.564	(5.813.333.333)	(590.354.231)	-	-	-
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	1.630.440.353	-	54.958.177	-	-	1.685.398.530
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	166.907.016.919	-	338.948.358	-	2.147.930.745	169.393.896.022
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	48.005.822.284	-	37.167.397	-	-	48.042.989.681
Công ty cổ phần MeGaSky	-	(309.367.000)	-	-	309.367.000	-
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	29.027.865.091	(26.187.528.001)	(805.897.090)	(2.034.440.000)	-	-
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	1.200.982.056	-	723.240	-	-	1.201.705.296
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	30.099.820.390	(1.241.590.160)	2.793.205.762	(1.448.840.018)	(2.196.623.828)	28.005.972.146
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường	13.029.122.640	-	(40.585.365)	-	-	12.988.537.275
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh	-	3.000.000.000	-	-	-	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>296.304.757.297</b>	<b>(30.551.818.494)</b>	<b>1.788.166.248</b>	<b>(3.483.280.018)</b>	<b>260.673.917</b>	<b>264.318.498.950</b>

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.

Giao dịch với các công ty liên kết

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
<i>Doanh thu bán bất động sản và cung cấp dịch vụ thi công, xây dựng</i>	43.643.199.091	26.010.696.364
<i>Trả trước tiền vật tư, thi công</i>	555.700.000.000	-
<i>Cổ tức được chia</i>	-	3.072.000.000
<i>Cho mượn tiền</i>	24.320.000.000	7.575.891.000
<i>Cho mượn hàng hóa</i>	10.765.850.000	-
<i>Mượn tiền, thu hộ</i>	62.145.102.000	30.842.984.983
<i>Chi phí lãi vay</i>	-	647.149.610
<b>Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân</b>		
<i>Cho mượn</i>	-	200.000.000
<b>Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á</b>		
<i>Cho mượn</i>	1.041.668.056	210.000.000
<b>Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang</b>		
<i>Cho mượn</i>	4.048.045.471	380.000.000
<i>Hoa hồng môi giới</i>	2.661.856.832	-
<b>Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận</b>		
<i>Cung cấp dịch vụ thi công, xây dựng</i>	20.103.183.646	5.252.625.092
<i>Doanh thu cho thuê</i>	-	5.573.873.864
<i>Doanh thu tư vấn</i>	12.000.000.000	-
<i>Chi phí thi công</i>	226.987.476.883	217.331.526.131
<i>Ứng tiền thi công các dự án</i>	189.767.801.034	280.692.409.047
<i>Tiền cổ tức</i>	1.624.430.000	1.000.150.000
<i>Cho mượn tiền</i>	20.785.457.637	1.000.000.000
<i>Mượn tiền</i>	-	3.521.650.000
<i>Lãi vay phải trả</i>	-	592.749.372
<b>Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TỰ Cường</b>		
<i>Góp vốn</i>	-	13.200.000.000
<i>Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh</i>		
<i>Góp vốn</i>	3.000.000.000	-
<i>Chi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh</i>	-	120.000.000.000
<i>Cho mượn tiền</i>	-	8.058.650.000

## 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Du lịch Ninh Thuận	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	1.080.000.000	(103.912.402)	1.080.000.000	(103.912.402)
Công ty cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam	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	-
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà	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	-
<b>Cộng</b>	<b>13.232.931.000</b>	<b>(103.912.402)</b>	<b>13.232.931.000</b>	<b>(103.912.402)</b>

### Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### 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	103.912.402
Hoàn nhập dự phòng	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>103.912.402</b>

## 3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng

### 3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>272.825.899.601</b>	<b>71.508.980.088</b>
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 Mê Kông	43.212.819.323	17.943.300.323
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân	17.336.729.637	24.898.690.040
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	92.580.120.000	7.850.260.000
Cty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc HQ	83.997.336.091	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	13.835.829.488	8.970.708.379
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	7.742.225.905	957.887.602
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	473.955.480	-
Các cá nhân có liên quan	13.288.954.475	10.530.204.542
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>493.741.276.502</b>	<b>879.685.593.814</b>
Các khách hàng mua bất động sản	492.779.217.700	861.898.055.202
Các khách hàng khác	962.058.802	17.787.538.612
<b>Cộng</b>	<b>766.567.176.103</b>	<b>951.194.573.902</b>

### 3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>8.800.000.000</b>	<b>8.800.000.000</b>
Bà Trương Nguyễn Song Vân - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	8.800.000.000	8.800.000.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>61.600.000.000</b>	<b>61.600.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Diễm - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	61.600.000.000	61.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>70.400.000.000</b>	<b>70.400.000.000</b>

## 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>1.970.091.103.855</b>	<b>1.475.213.177.665</b>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	7.567.344.958	4.847.303.532
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	127.673.856	-
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	507.061.694.017	7.061.694.017
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	-	123.000.000.000
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	80.551.833.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	907.663.424.731	814.976.504.205
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	374.729.290.349	432.147.713.889
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân	53.085.350.144	48.782.360.257
Hội đồng Quản trị	39.304.492.800	44.397.601.765
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>628.733.904.080</b>	<b>468.424.117.692</b>
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	258.600.625.147	194.204.078.846
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	150.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	220.133.278.933	274.220.038.846
<b>Cộng</b>	<b>2.598.825.007.935</b>	<b>1.943.637.295.357</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 5. Phải thu về cho vay

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>5a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
<b>Cho các bên liên quan mượn (*)</b>	<b>237.058.790.597</b>	<b>95.409.286.080</b>		
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	11.883.345.465	8.944.553.113		
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	383.200.000	383.200.000		
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	30.972.732.758	15.022.732.758		
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	4.428.045.471	380.000.000		
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	1.251.668.056	210.000.000		
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	80.878.088.313	19.509.951.342		
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	5.329.457.637	-		
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	347.228.211		
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân	46.435.066.620	12.570.204.620		
Công ty CP XD & Đô Thị Tây Ninh	1.096.137.920	-		
Công Ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân	12.902.200.000	-		
Công Ty TNHH Dịch Vụ Và Quản Lý Cao Ốc HQ	21.543.080.000	-		
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	10.585.000	-		
Ông Phan Chí Tâm	19.190.980.857	28.825.150.036		
Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh	754.202.500	8.812.852.500		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	-	403.413.500		
<b>Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn</b>	<b>110.630.809.322</b>	<b>77.497.934.375</b>		
<b>Cộng</b>	<b>347.689.599.919</b>	<b>172.907.220.455</b>		

(\*) Cho các bên có liên quan mượn tiền để thực hiện hoạt động kinh doanh. Theo quy định tại Điều lệ của Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp thì việc cho mượn tiền này thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị Công ty. Tuy nhiên, Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng, có yêu cầu các khoản cho vay, bảo lãnh của các công ty đại chúng với các bên có liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>5b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
<b>Cho các bên liên quan mượn tiền</b>	<b>7.015.500.000</b>	-		
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh	7.015.500.000	-		
<b>Cho các cá nhân khác mượn tiền</b>	<b>800.000.000</b>	-		
Nguyễn Thụy Bảo Trâm	800.000.000	800.000.000		
Nguyễn Thị Huỳnh	-	2.428.305.000		
<b>Cộng</b>	<b>7.815.500.000</b>	<b>3.228.305.000</b>		

## 6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>6a. Phải thu ngắn hạn khác</b>				
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>110.629.321.382</b>	-	<b>6.923.436.506</b>	-
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông - Cổ tức được chia	3.072.000.000	-	3.072.000.000	-
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông - Hàng hóa cho mượn	11.588.763.838	-	-	-
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	93.000.000.000	-	-	-
Hội đồng Quản trị - Tạm ứng	269.378.668	-	894.418.606	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	1.196.928.876	-	2.957.017.900	-
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận - Cổ tức	1.502.250.000	-	-	-

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>123.455.177.152</b>	<b>10.764.479.128</b>	<b>272.763.102.220</b>	<b>12.151.478.000</b>
Ký cược, ký quỹ	7.640.500.000	-	7.690.640.000	-
Tạm ứng	22.595.720.939	3.540.402.851	84.588.992.350	8.685.039.352
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam - Tiền chuyển nhượng vốn	77.287.650.000	-	168.000.000.000	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>15.931.306.213</b>	<b>7.224.076.277</b>	<b>12.483.469.870</b>	<b>3.466.438.648</b>
<b>Cộng</b>	<b>234.084.498.534</b>	<b>10.764.479.128</b>	<b>279.686.538.726</b>	<b>12.151.478.000</b>

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>6b. Phải thu dài hạn khác</b>				
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
<b>Phải thu các bên liên quan – Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>	<b>1.036.717.161.696</b>	<b>1.036.717.161.696</b>		
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông <sup>(1)</sup>	322.019.300.000	322.019.300.000		
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương <sup>(2)</sup>	200.000.000.000	200.000.000.000		
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh <sup>(3)</sup>	120.000.000.000	120.000.000.000		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát <sup>(4)</sup>	394.697.861.696	394.697.861.696		
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>10.757.414.683</b>	<b>2.404.704.000</b>		
Quỹ Phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh - góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.431.445.000	221.200.000		
Các khoản ký cược, ký quỹ	5.325.969.683	2.183.504.000		
<b>Cộng</b>	<b>1.047.474.576.379</b>	<b>1.039.121.865.696</b>		

<sup>(1)</sup> Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

<sup>(2)</sup> Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương thực hiện Dự án Tòa nhà Royal Tower tại phường Tân phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

<sup>(3)</sup> Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh để đầu tư vào khu dịch vụ - giải trí tại lô 1A, 1B, 1C và 1D của Dự án Khu công nghiệp Bình Minh.

<sup>(4)</sup> Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát để đầu tư vào Dự án Khu tái định cư 26 ha Ô Môn.

## 7. Nợ xấu

	<b>Số cuối năm</b>			<b>Số đầu năm</b>		
	<b>Thời gian quá hạn</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>	<b>Thời gian quá hạn</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>
Các khoản tạm ứng	1- 3 năm	3.867.621.018	327.218.167	1- 3 năm	10.217.386.238	1.532.346.886
Phải thu khách hàng	1- 3 năm	2.003.252.400	-	1- 3 năm	2.003.252.400	79.490.660
Các khoản cho mượn	1- 3 năm	55.011.450.994	24.279.364.189	1- 3 năm	84.642.152.730	65.065.031.475
Các khoản phải thu khác	1- 3 năm	7.224.076.277	-	1- 3 năm	9.790.546.648	6.324.108.000
Trả trước người bán	1- 3 năm	13.527.998.507	-	1- 3 năm	13.527.998.507	337.173.675
Tài sản thiếu chờ xử lý	1- 3 năm	1.114.434.413	87.451.221	1- 3 năm	1.114.434.413	87.451.221
<b>Cộng</b>		<b>82.748.833.609</b>	<b>24.694.033.577</b>		<b>121.295.770.936</b>	<b>73.425.601.917</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	47.870.169.019	34.402.599.831
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.809.354.778
Trích lập dự phòng bổ sung	10.184.631.013	11.658.214.410
<b>Số cuối năm</b>	<b>58.054.800.032</b>	<b>47.870.169.019</b>

## 8. Tài sản thiếu chờ xử lý

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 9. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	4.155.196.405	4.679.181.406
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	530.161.694.292	637.947.806.332
- Chi phí xây dựng công trình	494.395.959.892	602.182.071.932
- Chi phí đầu tư dự án	35.765.734.400	35.765.734.400
Thành phẩm	1.013.362.534	-
Hàng hóa	181.280.803	182.521.985
Hàng hóa bất động sản	258.705.144.056	274.354.769.707
<b>Cộng</b>	<b>794.216.678.090</b>	<b>917.164.279.430</b>

Một số hàng hóa bất động sản và chi phí dự án dở dang đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ.

## 10. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

### 10a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cộng cụ, dụng cụ	67.961.446	1.467.759.648
Chi phí khác	185.311.813	491.260.358
<b>Cộng</b>	<b>253.273.259</b>	<b>1.959.020.006</b>

### 10b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất	570.035.384.985	584.497.170.651
Cộng cụ, dụng cụ	2.079.405.144	1.355.499.267
Chi phí sửa chữa	452.360.584	82.441.764
<b>Cộng</b>	<b>572.567.150.713</b>	<b>585.935.111.682</b>

## 11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	9.074.182.942	36.497.619	27.875.835.180	1.211.406.765	38.197.922.506
Mua trong năm	2.470.829.840	6.705.272.727	594.545.454	144.000.000	9.914.648.021
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.155.350.241	-	-	-	5.155.350.241
Thanh lý, nhượng bán	(14.251.290)	-	(8.023.212.273)	(69.825.913)	(8.107.289.476)
<b>Số cuối năm</b>	<b>16.686.111.733</b>	<b>6.741.770.346</b>	<b>20.447.168.361</b>	<b>1.285.580.852</b>	<b>45.160.631.292</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	684.654.132	36.497.619	5.559.604.572	719.406.852	7.000.163.175
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	3.075.467.428	36.497.619	13.638.691.186	878.414.584	17.629.070.817
Khấu hao trong năm	630.318.510	213.074.485	2.854.626.257	146.275.721	3.844.294.973
Thanh lý, nhượng bán	(14.251.290)	-	(6.909.767.441)	(69.825.913)	(6.993.844.644)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.691.534.648</b>	<b>249.572.104</b>	<b>9.583.550.002</b>	<b>954.864.392</b>	<b>14.479.521.146</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	5.998.715.514	-	14.237.143.994	332.992.181	20.568.851.689
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.994.577.085</b>	<b>6.492.198.242</b>	<b>10.863.618.359</b>	<b>330.716.460</b>	<b>30.681.110.146</b>

<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.396.368.581 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Sở Giao dịch.

## 12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	11.776.264.789	170.503.000	11.946.767.789
Mua trong năm	-	636.090.000	636.090.000
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	550.000.000	-	550.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.326.264.789</b>	<b>806.593.000</b>	<b>13.132.857.789</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	170.503.000	170.503.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.002.902.835	170.503.000	1.173.405.835
Khấu hao trong năm	295.003.124	37.105.250	332.108.374
Số cuối năm	1.297.905.959	207.608.250	1.505.514.209
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	10.773.361.954	-	10.773.361.954
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.028.358.830</b>	<b>598.984.750</b>	<b>11.627.343.580</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

## 13. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án của Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	14.209.617.073	14.209.617.073	14.209.617.073	14.209.617.073
Dự án của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	44.510.585.698	44.510.585.698	4.343.844.541	4.343.844.541
Dự án của Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	2.650.435.664	2.650.435.664	913.358.662	913.358.662
<b>Cộng</b>	<b>61.370.638.435</b>	<b>61.370.638.435</b>	<b>19.466.820.276</b>	<b>19.466.820.276</b>

## 14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển tài sản cố định	Số cuối năm
Công trình Cảng Bình Minh	948.297.591	1.014.101.818	-	1.962.399.409
Công trình nhà máy sản xuất vật liệu không nung	603.540.841	4.605.261.000	(5.061.128.115)	147.673.726
Chi phí đầu tư Quyền sử dụng đất tại Cần Thơ	-	2.576.562.500	-	2.576.562.500
Các lô đất thuộc Khu đô thị Phú An, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	550.000.000	-	(550.000.000)	-
Chi phí khác	199.755.703	135.055.532	(94.222.126)	240.589.109
<b>Cộng</b>	<b>2.301.594.135</b>	<b>8.330.980.850</b>	<b>(5.705.350.241)</b>	<b>4.927.224.744</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.973.032.779	2.973.032.779
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(1.309.329.599)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.663.703.180</b>	<b>2.973.032.779</b>

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>8.472.396.840</b>	<b>14.894.707.749</b>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	877.600.000	186.007.000
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	-	12.207.886.000
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	-	422.326.144
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân	7.594.796.840	1.854.917.147
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	-	223.571.458
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>48.919.645.836</b>	<b>45.891.628.898</b>
Công ty cổ phần Thương mại Hóc Môn	15.036.123.538	30.036.123.538
Công ty Xây dựng Công trình giao thông 507	2.212.465.546	2.383.981.000
Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà	1.000.000.000	1.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	30.671.056.752	12.471.524.360
<b>Cộng</b>	<b>57.392.042.676</b>	<b>60.786.336.647</b>

*Nợ quá hạn chưa thanh toán*

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>292.610.819.030</b>	<b>335.482.360.967</b>
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	-	30.000.000.000
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	-	12.871.541.937
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	20.284.483.112	20.284.483.112
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>404.088.875.670</b>	<b>375.373.798.021</b>
Các khách hàng mua bất động sản	402.979.219.374	373.406.524.725
Các khách hàng khác	1.109.656.296	1.967.273.296
<b>Cộng</b>	<b>696.699.694.700</b>	<b>710.856.158.988</b>

**18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	116.739.595	1.902.219.865	-	2.018.959.460	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.912.021.656	-	11.276.817.677	(10.146.795.174)	82.042.044.159	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	590.419.050	1.070.926.735	16.671.500	(597.674.699)	16.671.500	1.078.182.384
Thuế thu nhập cá nhân	4.675.204.098	-	3.364.109.472	(901.181.449)	7.138.132.121	-
Thuế nhà đất	-	-	28.459.658.660	(28.077.918.940)	381.739.720	-
Các loại thuế khác	2.113.922.595	-	21.000.000	(159.199.712)	1.975.722.883	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	771.573.367	-	14.729.730.023	(202.500.155)	15.298.803.235	-
<b>Cộng</b>	<b>89.063.140.766</b>	<b>1.187.666.330</b>	<b>59.770.207.197</b>	<b>(40.085.270.129)</b>	<b>108.872.073.078</b>	<b>1.078.182.384</b>

Tại thời điểm đầu năm tài chính, Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”) còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước hơn 80 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty đã có gửi những văn bản cho các Cơ quan quản lý Nhà nước như: Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp thuận cho Công ty được miễn trừ các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ ngân sách nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bố trí tiếp.

Cụ thể, Công ty đề nghị miễn trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án Khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m2 đất tại dự án để Ủy ban nhân dân Quận 8 bố trí tái định cư. Đồng thời, Công ty cũng đã có Công văn gửi Tổng cục thuế, Cục thuế TP. Hồ Chí Minh để xin miễn trừ tiền sử dụng đất, tiền tái định cư nêu trên, tiền thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ vào tiền nợ thuế với số tiền được hoàn ước tính khoản 100 tỷ VND.

Đề nghị của Công ty phù hợp với quy định của Pháp luật về nhà ở xã hội và nhận được sự đồng thuận của các cơ quan thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty vẫn chưa được các Cơ quan Nhà nước có liên quan giải quyết hoàn trả lại tiền, miễn trừ tiền nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước. Trong khi đó, do áp dụng theo Luật quản lý thuế nên trong 05 tháng cuối năm 2016 và đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này Cục thuế TP. Hồ Chí Minh cho phép Công ty thực hiện việc phát hành hóa đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hóa đơn cho Cục thuế trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.

**Thuế giá trị gia tăng**

Các công ty trong Tập đoàn 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**

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Riêng thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn bao gồm:

Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	8.353.803.098
Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	16.443.214
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	2.594.722.106
Công ty cổ phần Cảng Bình Minh	311.849.259
<b>Cộng</b>	<b>11.276.817.677</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về 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 hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**19. Phải trả người lao động**

Tiền lương còn phải trả người lao động.

**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	327.681.561.701	298.216.325.077
Chi phí lãi vay	35.803.258.661	10.538.832.219
Chi phí thuê nhà	3.622.159.939	3.622.159.939
Chi phí khác	376.086.576	373.618.914
<b>Cộng</b>	<b>367.483.066.877</b>	<b>312.750.936.149</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 21. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền trả trước tiền thuê đất KCN Hàm Kiệm I	2.193.715.074	2.066.681.498
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	20.615.959.777	909.090.910
<b>Cộng</b>	<b>22.809.674.851</b>	<b>2.975.772.408</b>

## 22. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

### 22a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan tiền mượn</b>	<b>9.995.600.830</b>	<b>17.062.561.470</b>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	-	99.000.000
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	310.423.138	310.423.138
Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	4.867.622.744	9.619.216.244
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	1.650.000	3.691.650.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	-	3.342.272.088
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân	229.795.380	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	3.332.348.292	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất động sản Đông Dương	1.253.761.276	-
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>82.014.443.385</b>	<b>77.446.016.762</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang – Nhận góp vốn	52.341.003.030	50.887.215.989
Nhận ký quỹ, ký cược	6.623.174.700	-
Phí bảo trì chung cư phải trả	5.672.143.096	-
Kinh phí công đoàn	1.365.254.256	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.556.334.721	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14.456.533.582	26.558.800.773
<b>Cộng</b>	<b>92.010.044.215</b>	<b>94.508.578.232</b>

### 22b. Phải trả dài hạn khác

Tiền mượn các thành viên Hội đồng Quản trị.

### 22c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

## 23. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

### 23a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Vay ngắn hạn ngân hàng	74.369.000.000	64.500.000.000
Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ <sup>(i)</sup>	74.369.000.000	64.500.000.000
Vay ngắn hạn tổ chức và cá nhân khác	35.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	498.725.076.220	500.654.206.340
<b>Cộng</b>	<b>608.094.076.220</b>	<b>565.154.206.340</b>

(i) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản là các dự án đang triển khai của Tập đoàn.

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

	Số đầu năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Vay trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	64.500.000.000	-	83.830.247.200	(73.961.247.200)	74.369.000.000
Vay ngắn hạn tổ chức và cá nhân khác	-	-	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	500.654.206.340	269.517.354.841	-	(271.446.484.961)	498.725.076.220
<b>Cộng</b>	<b>565.154.206.340</b>	<b>269.517.354.841</b>	<b>118.830.247.200</b>	<b>(345.407.732.161)</b>	<b>608.094.076.220</b>

### 23b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn <sup>(i)</sup>	-	177.011.789.252
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi <sup>(ii)</sup>	-	26.694.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín <sup>(iii)</sup>	102.900.000.000	37.854.756.400
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(iv)</sup>	741.225.373	1.049.600.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn <sup>(v)</sup>	1.776.100.000	2.596.300.000
<b>Cộng</b>	<b>105.417.325.373</b>	<b>245.206.445.652</b>

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP 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, 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, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phải thu từ các căn hộ của dự án HQC Plaza.

(ii) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP 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 các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 Mê Kông bảo lãnh bằng việc thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các Công ty này.

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP 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.

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP 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.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	498.725.076.220	500.654.206.340
Trên 1 năm đến 5 năm	105.417.325.373	245.206.445.652
<b>Cộng</b>	<b>604.142.401.593</b>	<b>745.860.651.992</b>

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

Số đầu năm	245.206.445.652
Số tiền vay phát sinh	174.363.083.333
Số tiền vay đã trả trong năm	(44.634.848.771)
Số kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(269.517.354.841)
Số cuối năm	105.417.325.373

### 23c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Gốc	Lãi	Cộng	Gốc	Lãi	Cộng
Vay ngân hàng						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Mạc Thị Bưởi	-	-	-	32.679.000.000	-	32.679.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh	75.506.886.968	-	75.506.886.968	82.166.738.694	-	82.166.738.694
<b>Cộng</b>	<b>75.506.886.968</b>	<b>-</b>	<b>75.506.886.968</b>	<b>114.845.738.694</b>	<b>-</b>	<b>114.845.738.694</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Số đầu năm	1.199.393.255
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.065.424.243
Tăng khác	50.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.314.817.498</b>

**25. Trái phiếu chuyển đổi**

Trong năm, Tập đoàn đã phát hành trái phiếu chuyển đổi cho một số nhà đầu tư để tài trợ cho dự án Cảng Bình Minh (giai đoạn 1) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016. Thông tin chi tiết về trái phiếu chuyển đổi này như sau:

Loại trái phiếu	:	Trái phiếu chuyển đổi bắt buộc không có tài sản đảm bảo
Hình thức trái phiếu	:	Ghi sổ có ghi danh
Loại cổ phiếu sau chuyển đổi	:	Cổ phiếu phổ thông
Thời điểm phát hành	:	20/7/2016
Kỳ hạn gốc	:	01 năm kể từ ngày phát hành
Số lượng trái phiếu phát hành	:	5.000.000 trái phiếu
Mệnh giá	:	100.000 VND / trái phiếu
Giá bán trái phiếu	:	100.000 VND / trái phiếu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	:	500.000.000.000 VND
Lãi suất	:	06%/năm
Tài sản đảm bảo	:	Không có
Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	:	01 : 10 (vào ngày đáo hạn trái phiếu, 01 trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu)
Chuyển nhượng trái phiếu	:	Trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng, tối thiểu 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
Lãi suất chiết khấu	:	12,05%/năm
Giá trị phần nợ gốc	:	473.003.123.606 VND
Giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	:	26.996.876.394 VND

Giá trị phần nợ gốc và quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi này như sau:

	<b>Số cuối năm</b>
Nợ gốc	473.003.123.606
Giá trị được điều chỉnh tăng nợ gốc trái phiếu	11.248.698.498
<b>Cộng trái phiếu chuyển đổi</b>	<b>484.251.822.104</b>
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	26.996.876.394

**26. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Ghi nhận vào kết quả kinh doanh</b>	<b>Số cuối năm</b>
Doanh thu ghi nhận trước	10.726.075.783	241.631.123	10.967.706.906
Đánh giá tài sản khi hợp nhất kinh doanh	1.586.505.460	(35.988.782)	1.550.516.678
<b>Cộng</b>	<b>12.312.581.243</b>	<b>205.642.341</b>	<b>12.518.223.584</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 22%).

**27. Dự phòng phải trả dài hạn**

Dự phòng nợ phải trả dài hạn liên quan đến bảo hành công trình xây dựng. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu năm	1.575.105.900
Hoàn nhập trong năm	(1.283.415.100)
Số cuối năm	291.690.800

**28. Vốn chủ sở hữu**

**28a. 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016, Công ty đã phát hành 31.600.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu để trả cổ tức.

Ngày 24 tháng 06 năm 2016 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 33 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 4.266 tỷ VND.

**28b. Cổ phiếu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	426.600.000	395.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	426.600.000	395.000.000
· Cổ phiếu phổ thông	426.600.000	395.000.000
· Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	-
· Cổ phiếu phổ thông	(726)	-
· Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	426.599.274	395.000.000
· Cổ phiếu phổ thông	426.599.274	395.000.000
· Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**28c. Thặng dư vốn cổ phần**

Việc phát hành cổ phiếu hoán đổi trong năm 2015 phát sinh Thặng dư vốn cổ phần như sau:

	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị phát hành</b>	<b>Giá trị theo mệnh giá</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>
Công ty cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	35.009.890	178.550.439.000	350.098.900.000	(171.548.461.000)
Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	28.657.850	146.155.035.000	286.578.500.000	(140.423.465.000)
Công ty cổ phần Cảng Bình Minh	30.900.000	157.590.000.000	309.000.000.000	(151.410.000.000)
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	37.432.260	190.904.526.000	374.322.600.000	(183.418.074.000)
<b>Cộng</b>	<b>132.000.000</b>	<b>673.200.000.000</b>	<b>1.320.000.000.000</b>	<b>(646.800.000.000)</b>

**28d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016 như sau:

	<b>VND</b>
· Chia cổ tức năm 2015 cho các cổ đông bằng cổ phiếu	316.000.000.000
· Trích Quỹ đầu tư phát triển	2.485.989.899
· Trích Quỹ khen thưởng	1.065.424.243

**29. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

**Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 264,15 USD (số đầu năm là 277,35 USD).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	977.583.539.130	1.364.792.600.385
Doanh thu hoạt động xây dựng	82.820.877.319	44.745.035.640
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.908.614.802	6.393.033.465
Doanh thu khác	3.696.206.246	5.982.496.948
<b>Cộng</b>	<b>1.114.009.237.497</b>	<b>1.421.913.166.438</b>

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b. Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cá nhân có liên quan		
Doanh thu bán bất động sản	2.507.954.485	2.658.249.998
Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân		-
Doanh thu bán bất động sản	94.262.736.364	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý cao ốc HQ		-
Doanh thu bán bất động sản	128.314.388.182	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Nam Quân		
Doanh thu bán bất động sản	83.882.813.052	94.177.579.918
Hàng bán trả lại	(47.645.101.000)	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Doanh thu tư vấn	12.000.000.000	-
Doanh thu môi giới	477.610.847	-
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.050.591.099	-

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản hàng bán bị trả lại.

### 3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	607.840.803.131	970.290.416.682
Giá vốn của hoạt động xây dựng	72.658.138.562	29.566.974.180
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.238.892.822	1.844.097.701
Giá vốn khác	3.482.608.373	293.976.762
<b>Cộng</b>	<b>700.220.442.888</b>	<b>1.001.995.465.325</b>

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	235.721.849	222.072.202
Lãi tiền cho vay	-	20.338.879.223
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.795.486.982	6.088.066.900
Lãi chuyển nhượng vốn	800.900	189.095.474.000
<b>Cộng</b>	<b>2.032.009.731</b>	<b>215.744.492.325</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

### 5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	96.744.220.943	54.203.353.031
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(756.706.317)
Chi phí tài chính khác	1.202.693.938	-
<b>Cộng</b>	<b>97.946.914.881</b>	<b>53.446.646.714</b>

### 6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	33.799.850.552	27.429.275.369
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	355.238.205	261.053.127
Chi phí khấu hao tài sản cố định	905.200.276	729.205.303
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.158.412.102	6.107.539.583
Các chi phí khác	15.378.754.824	10.236.691.606
<b>Cộng</b>	<b>61.597.455.959</b>	<b>44.763.764.988</b>

### 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	49.547.970.943	30.684.455.958
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.544.015.768	1.708.490.750
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.676.794.020	2.624.508.390
Thuế, phí và lệ phí	549.658.879	1.016.110.044
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	10.184.631.013	11.658.214.410
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.630.213.079	23.559.055.258
Các chi phí khác	37.342.466.420	19.884.431.179
<b>Cộng</b>	<b>137.475.750.122</b>	<b>91.135.265.989</b>

### 8. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	145.646.076	-
Lãi do giao dịch mua rẻ công ty con	-	304.748.222.757
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	11.816.599.341	3.983.735.270
Thu lại tiền điện nước công trình	8.845.674.743	-
Các khoản thu nhập khác	5.718.126.447	1.030.335.357
<b>Cộng</b>	<b>26.526.046.607</b>	<b>309.762.293.384</b>

### 9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bồi thường	-	3.486.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu, nộp vi phạm hành chính	46.207.000	2.907.740.053
Tiền chậm nộp thuế	14.665.551.560	-
Chi phí thanh lý căn B26 dự án Tam Bình, Thủ Đức	2.000.000.000	-
Các khoản chi phí khác	3.662.666.692	3.118.887.184
<b>Cộng</b>	<b>20.374.425.252</b>	<b>9.512.627.237</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.749.917.449	44.624.064.387
Chi phí nhân công	129.921.554.145	74.510.452.018
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.996.459.439	3.556.994.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	661.580.837.712	845.797.891.574
Chi phí khác	273.201.339.842	101.141.739.532
<b>Cộng</b>	<b>1.102.450.108.587</b>	<b>1.069.631.142.115</b>

## 11. Lãi trên cổ phiếu

### 11a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	19.619.412.858	641.187.562.903
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.000.000.000)	(1.065.424.243)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	18.619.412.858	640.122.138.660
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	426.599.274	282.975.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	44	2.262

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

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	395.000.000	170.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trả cổ tức	31.600.000	31.600.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu mua lại	(726)	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành năm 2015	-	81.375.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	426.599.274	282.975.000

### 11b. Thông tin khác

Trong năm Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 2.551 VND xuống còn 2.262 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

### Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Tập đoàn phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	316.000.000.000	-
Tăng vốn do hoán đổi cổ phiếu		673.200.000.000
Chuyển nhượng khoản đầu tư chưa thu tiền		70.400.000.000

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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 thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Giao dịch khác trong năm có các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành:

	Năm nay	Năm trước
<b>Các thành viên Hội đồng Quản trị</b>		
Mượn tiền của thành viên Hội đồng Quản trị	545.064.107.636	282.632.253.018
<b>Các thành viên Ban điều hành</b>		-
Lãi vay	-	71.752.284
Cho mượn tiền	-	22.554.391.422

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh số V.3, V4, V.5, V6 và V.22.

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm là 4.986.406.667 VND (năm trước là 4.586.480.000 VND).

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

*Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:*

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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 Mê Kông	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý cao ốc HQ	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Trường Trung cấp Du lịch Mũi Né	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	Cổ đông và hợp tác kinh doanh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh</b>		
Chi phí thi công	127.513.719.732	352.516.255.431
Ứng tiền thi công các dự án	237.746.213.861	847.489.001.478
Cho mượn tiền	72.214.136.971	11.843.916.619
Mượn tiền	1.283.549.000	869.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu	2.048.799.292	-
Phạt vi phạm hợp đồng	4.461.760.000	-
<b>Công ty Luật TNHH Hoàng Quân</b>		
Chi phí dịch vụ pháp lý	378.181.819	1.463.636.364
Cho mượn tiền	-	530.000.000
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân</b>		
Cho mượn tiền	144.437.348.738	45.200.095.766
Mượn tiền	9.229.795.380	69.365.977.318
Mua vật tư	24.786.020.206	-
Phạt vi phạm hợp đồng	4.461.760.000	-
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương</b>		
Cho mượn tiền	12.938.105.602	22.514.976.338
Mượn tiền	1.253.761.276	-
<b>Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc</b>		
Cho mượn tiền	3.635.792.352	4.513.404.464
Mượn tiền	-	100.000.000
Thuê xe	-	181.818.184
Bán vật tư	12.778.041.937	-
Chi phí tư vấn thiết kế	11.183.581.155	14.637.530.941
<b>Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh</b>		
Cho mượn tiền	1.096.137.920	-
Cổ tức được chia	2.034.440.000	907.509.600
Chi phí thi công	7.386.164.545	20.288.460.909
Ứng tiền thi công các dự án	87.584.500.000	-
Bán thành phẩm	1.045.523.154	-
<b>Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý cao ốc HQ</b>		
Cho mượn tiền	21.543.080.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân</b>		
Cho mượn tiền	13.285.333.813	-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V3, V4, V.5, V6, V.16, V.17 và V.22.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

**2. Thông tin về bộ phận**

Hoạt động chính của Tập đoàn là hoạt động kinh doanh bất động sản (chiếm 88% tổng doanh thu toàn Tập đoàn) và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn 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.

**3. Số liệu so sánh**

Tập đoàn đã trình bày lại số liệu đầu năm của khoản đầu tư góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và người mua trả tiền trước ngắn hạn. Ảnh hưởng của việc trình bày lại số liệu đầu năm đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Phải thu dài hạn khác	216	2.183.504.000	1.036.938.361.696	1.039.121.865.696
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	1.050.171.292.696	(1.036.938.361.696)	13.232.931.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	382.321.935.272	328.534.223.716	710.856.158.988
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	331.509.996.124	(328.534.223.716)	2.975.772.408

**4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 23 tháng 12 năm 2016 Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh, theo đó Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân sẽ chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp vào Công ty con - Công ty cổ phần Cảng Bình Minh với giá 472.048.799.292 VND. Việc chuyển nhượng cổ phần sẽ hoàn tất trong năm 2017.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017

 <hr/> <b>LÒ THỊ TÂM</b> Người lập biểu	 <hr/> <b>NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG</b> Kế toán trưởng	 <hr/> <b>TS. TRƯƠNG ANH TUẤN</b> Tổng Giám đốc
--	--	--



**VỮNG TRÍ THỨC  
ƯƠM MẦM XANH  
THỊNH VƯỢNG**

TỔNG QUÁT VỀ HỆ THỐNG  
Chức năng hoạt động của hệ thống  
Thông tin liên hệ Phòng Quan hệ Cổ động





HQC Plaza 2 (TP. HCM) - 7ha



HQC Bình Tân (TP.HCM) - 4,2ha



HQC Đồng Nai (Đồng Nai)



HQC Ô Môn (Cần Thơ) -22ha



Trung tâm Du lịch - Sự kiện - Tài chính - Giáo dục - Nghỉ dưỡng Mũi Né - Hàm Tiến - 198ha

## TRI THỨC - SÁNG TẠO - TIÊN PHONG



**HOÀNG QUÂN**<sup>®</sup>  
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN  
(MÃ CHỨNG KHOÁN: HQC)

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tel: +84 8 6292 8617 | Fax: +84 8 6292 8486

Email: qhndt@hoangquan.com.vn

Website: www.hoangquan.com.vn