

Số/No.: 08 /2022/HQC-CV

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2022
Ho Chi Minh City, day 14 month 03 year 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM
DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi/ To: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/ Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/ Organization name: Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân/ Hoang Quan consulting - Trading – Services Real Estate Corporation.
- Mã chứng khoán / Stock code: HQC
- Địa chỉ/ Address: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM/ 286-288 Huynh Van Banh, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City.
- Điện thoại/ Telephone: 028-62928617 Fax: 028-62928489
- Email: qhndt@hoangquan.com.vn Website: www.hoangquan.com.vn
- Loại thông tin công bố/ Information disclosure type: 24h

Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:

Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân công bố Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021 đã kiểm toán; Công văn giải trình ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán; Công văn giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh so với cùng kỳ.

Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation announced the Audited Consolidated Financial Statement of 2021; The explanation for the auditor's emphasis of matter; The explanation for the difference in business results compared to the same period.

Thông tin đã được đăng tải tại website Công ty/ The information is published on our website: <http://hoangquan.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We guarantee that above information is correct and take legal responsibility the disclosed information contents.

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021 đã kiểm toán/ The Audited Consolidated Financial Statement of 2021.
- Công văn giải trình ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán/ The explanation for the auditor's emphasis of matter.
- Công văn giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh/ The explanation for the difference in business results compared to the same period.

Người được ủy quyền CBTT
The authorized Officer of information
disclosure



Ls. Nguyễn Thanh Hoài



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International



Accountants &
business advisers

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

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 – 49

BOC
C
KII
AFC
VI-

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 35 ngày 13 tháng 11 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Trụ sở chính của Công ty:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản.
- Dịch vụ môi giới nhà đất. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản.
- Xây dựng dân dụng.
- San lấp mặt bằng.
- Môi giới thương mại.
- Mua bán gốm sứ, hàng thủ công mỹ nghệ. Mua bán hàng trang trí nội thất.
- Mua bán nông hải sản, thực phẩm công nghệ. Bán buôn thủy sản. Bán rau, quả (không hoạt động tại trụ sở).
- Thiết kế, tạo mẫu trên máy vi tính.
- Mua bán hoá chất (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bao bì.
- Mua bán vật liệu xây dựng. Mua bán gỗ các loại, nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng.
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá.
- Đo đạc địa chính. Lập dự án đầu tư. Quản lý dự án. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng.
- Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề, đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).
- Tư vấn đầu tư trong nước. Tư vấn đầu tư nước ngoài.
- Dịch vụ quảng cáo thương mại.
- Xây dựng cầu đường.
- Mua bán máy móc, thiết bị ngành xây dựng – ngành in.
- Bán buôn ngô và các hạt ngũ cốc; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ lúa, thóc, gạo, đường mía, đường củ cải, gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục mầm non (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động.
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc 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 (không hoạt động tại trụ sở).
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh.

Trong năm 2021, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên
Ông Trương Thái Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Toàn	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
Ông Lý Quang Minh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng ban	Bổ nhiệm từ ngày 24/4/2021
Bà Trương Thị Nga	Trưởng Ban	Từ nhiệm từ ngày 24/4/2021
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 24/4/2021
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Tuyền Cử	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hoài	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho đến ngày lập báo cáo này là

Ông Trương Anh Tuấn Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Trương Anh Tuấn là người đại diện trước pháp luật của Công ty đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thanh Phong – Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 30/2020/UQ-HQ ngày 09 tháng 6 năm 2020.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



(Handwritten signature in blue ink)

Ông TRƯƠNG ANH TUẤN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 09 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại mục 5.17 của Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hoá đơn cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh trong thời gian còn chờ giải quyết số thuế còn tồn đọng.



A blue ink signature of Phạm Thị Ngọc Liên, written over a horizontal line.

PHAN THỊ MỸ HUỆ
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0536-2021-009-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022

PHẠM THỊ NGỌC LIÊN
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1180-2018-009-1



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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.503.901.025.397	3.450.447.866.860
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	29.853.555.011	29.143.096.529
Tiền	111		29.853.555.011	29.143.096.529
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.874.941.752.904	2.882.343.795.973
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1.417.387.659.963	1.303.656.462.035
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	829.710.219.777	999.721.330.092
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	230.478.043.628	372.421.342.283
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	431.574.178.043	240.716.348.837
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(34.916.650.000)	(34.879.988.767)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	708.301.493	708.301.493
Hàng tồn kho	140	5.8	580.063.766.208	517.823.253.876
Hàng tồn kho	141		580.063.766.208	517.823.253.876
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		19.041.951.274	21.137.720.482
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	5.904.544	19.703.615
Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.311.401.374	19.393.371.511
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	1.724.645.356	1.724.645.356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

3300
CC
KIẾ
FC
V-7

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.822.867.772.330	3.519.733.650.783
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.335.190.311.040	1.398.190.311.040
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	1.335.190.311.040	1.398.190.311.040
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		3.924.422.543	4.817.717.955
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	3.245.850.276	4.009.349.692
Nguyên giá	222		21.350.136.237	21.273.918.055
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.104.285.961)	(17.264.568.363)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	678.572.267	808.368.263
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(789.890.733)	(660.094.737)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		160.260.067	160.260.067
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	160.260.067	160.260.067
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	4.481.945.104.980	2.114.942.944.980
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.378.084.757.000	49.200.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		105.969.227.980	2.067.851.824.980
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		1.647.673.700	1.622.416.741
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	40.902.121	15.645.162
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	1.606.771.579	1.606.771.579
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.326.768.797.727	6.970.181.517.643

1489
ONG
NH
170
LIẾT
THỐC

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.986.177.049.523	2.633.716.187.163
Nợ ngắn hạn	310		3.785.016.008.702	2.586.102.706.280
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	109.602.186.837	84.445.059.013
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	831.774.401.810	812.447.479.150
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	195.149.307.653	175.688.820.277
Phải trả người lao động	314		7.921.643.952	11.282.899.684
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	548.781.807.563	419.521.366.283
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	2.075.938.993.095	756.937.100.923
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	13.111.380.000	323.072.480.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.21	2.736.287.792	2.707.500.950
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.201.161.040.821	47.613.480.883
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.19	1.201.161.040.821	47.613.480.883
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

5-C.L
TY
VN
VAM
HÍ LAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.340.591.748.204	4.336.465.330.480
Vốn chủ sở hữu	410	5.22	4.340.591.748.204	4.336.465.330.480
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		4.766.000.000.000	4.766.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.766.000.000.000	4.766.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462.203.741.892)	(488.466.615.907)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.384.671.515	6.317.502.216
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		30.418.078.581	52.621.704.171
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.262.874.015	43.026.090.097
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.155.204.566	9.595.614.074
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.326.768.797.727	6.970.181.517.643



HUỲNH THỊ VUI
 Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
 Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		346.763.113.889	566.914.526.170
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		67.793.848.749	28.823.426.443
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	278.969.265.140	538.091.099.727
Giá vốn hàng bán	11	6.2	206.205.630.502	418.426.384.936
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		72.763.634.638	119.664.714.791
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	16.932.215.707	7.561.243.327
Chi phí tài chính	22	6.4	34.294.815.326	44.525.174.849
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		33.833.269.071	41.543.303.580
Chi phí bán hàng	25	6.5	15.688.140.755	23.041.015.485
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	31.300.198.487	43.447.737.984
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.412.695.777	16.212.029.800
Thu nhập khác	31	6.7	9.371.796.478	10.114.330.581
Chi phí khác	32	6.8	10.394.841.809	15.585.251.115
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	40		(1.023.045.331)	(5.470.920.534)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.389.650.446	10.741.109.266
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.17	3.234.445.880	1.145.495.192
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.155.204.566	9.595.614.074
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	9	20



HUỖNH THỊ VUI
Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022

03004
C
KIẾ
AFC
1/1

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Mã số	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
Lợi nhuận trước thuế	01	7.389.650.446	10.741.109.266
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	969.513.594	2.777.321.696
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03	36.661.233	(24.150.718.429)
(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	(14.421.295.464)	(4.469.651.933)
Chi phí lãi vay	06	33.833.269.071	41.543.303.580
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	27.807.798.880	26.441.364.180
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(73.893.274.864)	1.691.573.162.705
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(62.240.512.332)	197.104.058.049
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.433.261.072.571	(1.721.067.320.570)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(11.457.888)	830.774.711
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(51.841.273.959)	(24.079.745.531)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(407.120.564)	(497.706.960)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20	2.272.675.231.844	170.304.586.584
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(76.218.182)	(706.377.482)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	727.272.727
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(143.398.259.162)	(252.815.068.026)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	281.008.574.271	89.270.517.944
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.117.979.887.671)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.442.117.382	27.929.871
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.962.003.673.362)	(163.495.724.966)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	730.000.000	1.700.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(310.691.100.000)	(13.472.656.669)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(309.961.100.000)	(11.772.656.669)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	710.458.482	(4.963.795.051)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	29.143.096.529	34.106.891.580
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	29.853.555.011	29.143.096.529




HUYỀN THỊ VUI
Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng




NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 35 ngày 13 tháng 11 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Công ty

Các Công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
- Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	46 Thoại Ngọc Hầu, Phường Vĩnh Hòa, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	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%
- Công ty cổ phần Đầu tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	27-28, Võ Nguyên Giáp, Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	39%	39%	39%
- Công ty cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Số 198 Nguyễn Hội, Phường Phú Trinh, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	44%	44%	44%
- Công ty cổ phần Đầu tư Simon	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%

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

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Thôn Tân Tiến, Xã Châu Pha, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 552B Trần Hưng Đạo, Phường Đức Long, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	55C2 đường Cây Keo, khu phố 1, Phường Tam Phú, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C15-C16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, Thị trấn Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 552B Trần Hưng Đạo, Phường Đức Long, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình (tầng trệt), đường TA 14, Phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 (Số cũ 218 bis) Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 97-99 đường Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, Xã Mỹ Hòa, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, Xã An Phú Tây, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Cần Thơ - Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	27-28, Quang Trung, Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
- Chi nhánh Học Môn, Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, Xã Xuân Thới Đông, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Cơ sở đào tạo dạy nghề Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
– Chi nhánh Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
– Chi nhánh Hà Nội Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 229, phố Giáp Nhất, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng số nhân viên của Công ty là 107 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 75 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

004
CƠ
TƯ
KIỂM
C VII
TPH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

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

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

4.7 Tài sản thuê hoạt động

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

4.8 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

4.9 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.14 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.16 Chi phí đi vay

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

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

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

4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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.

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

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

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

4.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.19 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.20 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.21 Bên liên quan

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

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

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

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân MêKông	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch vụ Bình Minh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	Chung thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Simon	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH TM-DV Giải trí Bình Minh	Chung thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tụ Cường	Chung thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	20.712.419.609	20.135.705.132
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- VND	9.141.135.402	9.002.518.803
- USD	-	4.872.594
	29.853.555.011	29.143.096.529

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<i>Phải thu bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	214.949.161.549	214.949.161.549
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	129.575.980.000	112.985.980.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	20.692.344.599	203.484.599
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Dương	2.056.076.147	2.056.076.147
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	5.186.877.963	4.575.000.906
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	238.266.556.278	83.997.336.091
Công ty Cổ phần Đầu Tư Simon	198.476.159.038	198.476.159.038
Công ty Cổ phần Xây Dựng Và Phát Triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Các cá nhân có liên quan khác	13.416.124.205	13.416.124.205
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>		
Các khách hàng mua bất động sản	593.506.756.863	671.735.516.179
	<u>1.417.387.659.963</u>	<u>1.303.656.462.035</u>

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<i>Trả trước người bán bên liên quan</i>		
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.465.943.442	230.443.442
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	42.301.814.900	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Sản xuất - Dịch vụ Bình Minh	27.464.174.826	21.605.523.826
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	6.269.314.849	6.099.294.849
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	-	19.791.968.775
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	366.950.037.235	398.104.001.453
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	76.256.324.302	107.787.792.491
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	153.343.712.693	221.957.536.838
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	20.487.468.220	10.242.534.772
<i>Trả trước người bán khác</i>		
Các nhà cung cấp khác	135.171.429.310	213.902.233.646
	<u>829.710.219.777</u>	<u>999.721.330.092</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Cho các bên liên quan mượn tiền		
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	24.087.281.866	23.979.442.671
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	1.835.990.000	1.444.990.000
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	13.773.238.865	13.773.238.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	19.979.985.175	19.651.050.377
Công ty Cổ phần Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bình Thuận	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển BĐS Đông Dương	7.091.462.018	6.982.078.098
Công ty Cổ phần Xây dựng và phát triển Đô Thị Tây Ninh	3.357.447.920	3.357.447.920
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	8.102.371.488	160.599.330.633
Công ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo	39.668.743.004	38.291.776.746
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Hoàng Quân	20.860.000	12.660.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Thẩm định giá Quốc tế Đông Dương	24.695.000	24.695.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	23.086.572.599	19.955.627.130
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Siêu Thị HQC	985.630.683	985.630.683
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh	79.240.000	79.240.000
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Giải Trí Bình Minh Bà Trương Nguyễn Song Vân	14.175.000	14.175.000
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Dịch Vụ Bình Minh	3.001.060.051	3.001.060.051
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông	8.305.900.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông	500.000.000	-
Công ty TNHH Quản Lý Bất động sản Victoria	44.156.071.635	32.916.785.964
Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn		
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	8.730.624.937	8.727.624.937
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Peace	6.065.800.000	6.065.800.000
Công ty TNHH Sợi Dệt May Bình Thuận	3.000.000.000	3.000.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	14.610.893.387	23.558.688.208
	230.478.043.628	372.421.342.283

395
 395
 H
 DÁN
 NA
 TCH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ				
Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	13.326.975.467	-	13.326.975.467	-
Đền bù Quyền sử dụng đất Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria	84.345.410.450	-	164.412.000.000	-
Công Ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân – Lãi cho vay	-	-	4.020.821.918	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	319.155.459	-	319.155.459	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	124.333.383	-	124.333.383	-
Ban kiểm soát – Tạm ứng	13.906.310	-	13.906.310	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Nguyễn Thị Như Hiền – Tiền chuyển nhượng vốn	145.000.000.000			
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang – Tiền chuyển nhượng vốn	123.997.965.970			
Ký cược, ký quỹ	7.824.106.000	-	7.817.106.000	-
Tạm ứng	9.542.112.324	(1.835.940.665)	9.902.455.349	(1.540.500.456)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	9.020.698.345	(373.272.719)	2.417.499.886	(819.311.310)
	431.574.178.043	(2.209.213.384)	240.716.348.837	(2.359.811.766)

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (1)	179.500.000.000	-	179.500.000.000	-
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (2)	259.019.300.000	-	322.019.300.000	-
Công ty cổ phần TM SX DV Bình Minh – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (3)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (3)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương – Phải thu tiền thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (4)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Quý Phát triển nhà ở TP.Hồ Chí Minh – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	9.889.646.040	-	9.889.646.040	-
	1.335.190.311.040	-	1.398.190.311.040	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

- (1) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ thực hiện các dự án: Dự án khu dân cư Trường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại TP. Cần Thơ; Dự án Trường đại học Đồng bằng Sông Cửu Long; dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc khu Đô thị mới nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ.
- (2) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại xã Mỹ Hoà, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- (3) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty CP Cảng Bình Minh thực hiện các dự án: Dự án Khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh – Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, xã Mỹ Hoà, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Trong năm 2020, Công ty CP Cảng Bình Minh đã thực hiện tách công ty và thành lập thêm công ty CP TM- SX - DV Bình Minh.
- (4) Công ty đã thanh lý Hợp đồng hợp tác với Công ty CP Đầu Tư phát triển Bất động sản Đông Dương thực hiện Dự án toà nhà Royal Tower tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh và được hoàn trả lại 200.000.000.000 VND.

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyễn Thiên Vũ - Tiền thu từ lô dự án HQC Plaza	621.983.192	(621.983.192)	621.983.192	(621.983.192)
Tiền thu từ các sản giao dịch đã ngừng hoạt động	86.136.801	(86.136.801)	86.136.801	(86.136.801)
Tài sản thiếu chờ xử lý	181.500	-	181.500	-
	708.301.493	(708.119.993)	708.301.493	(708.119.993)

5.7 Nợ xấu

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các khoản tạm ứng	1.835.940.665	-	1.540.500.456	-
Các khoản cho mượn	8.297.107.321	-	8.743.145.912	-
Các khoản phải thu khác	509.944.310	-	819.311.310	-
Các khoản trả trước người bán	23.565.537.711	-	26.427.938.851	3.359.027.755
Tài sản thiếu chờ xử lý	708.119.993	-	708.119.993	-
	34.916.650.000	-	38.239.016.522	3.359.027.755

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tại ngày đầu năm	(34.879.988.767)	(59.030.707.196)
Hoàn nhập/(Trích lập) dự phòng trong năm	(36.661.233)	24.150.718.429
Tại ngày cuối năm	(34.916.650.000)	(34.879.988.767)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	429.979.855.730	-	377.011.539.065	-
Hàng hoá bất động sản	150.083.910.478	-	140.811.714.811	-
	580.063.766.208	-	517.823.253.876	-

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công cụ, dụng cụ	5.904.544	19.703.615
	5.904.544	19.703.615

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công cụ, dụng cụ	40.902.121	15.645.162
	40.902.121	15.645.162

5.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2021	3.370.551.063	16.450.666.958	1.452.700.034	21.273.918.055
Tăng trong năm	-	-	76.218.182	76.218.182
Tại ngày 31/12/2021	3.370.551.063	16.450.666.958	1.528.918.216	21.350.136.237
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2021	1.221.824.694	14.755.259.806	1.287.483.863	17.264.568.363
Khấu hao trong năm	168.527.544	603.050.441	68.139.613	839.717.598
Tại ngày 31/12/2021	1.390.352.238	15.358.310.247	1.355.623.476	18.104.285.961
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2021	2.148.726.369	1.695.407.152	165.216.171	4.009.349.692
Tại ngày 31/12/2021	1.980.198.825	1.092.356.711	173.294.740	3.245.850.276

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 15.664.932.783 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 3.422.205.511 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2021	1.468.463.000
Tăng trong năm	-
Tại ngày 31/12/2021	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2021	660.094.737
Khấu hao trong năm	129.795.996
Tại ngày 31/12/2021	789.890.733
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2021	808.368.263
Tại ngày 31/12/2021	678.572.267

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2021	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Chi phí hoàn thiện văn phòng chi nhánh Cần Thơ	160.260.067	-	-	160.260.067
	160.260.067	-	-	160.260.067

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
				Dự phòng VND
				Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4.378.084.757.000	-		49.200.000.000
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang (1)	48.000.000.000	-	(*)	48.000.000.000
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á (2)	1.200.000.000	-	(*)	1.200.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ (3)	2.320.000.000.000	-	(*)	-
Công ty cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận (4)	1.648.884.757.000	-	(*)	-
Công ty cổ phần Đầu tư Simon (5)	360.000.000.000	-	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	105.969.227.980	(2.108.880.000)		2.067.851.824.980
Công ty CP Chứng khoán KIS Việt Nam (6)	1.080.000.000	-	(*)	1.080.000.000
Công ty CP đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam (7)	2.108.880.000	(2.108.880.000)	(*)	2.108.880.000
Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mekong (8)	102.780.347.980	-	(*)	102.780.347.980
Công ty cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	-	(*)	960.000.000.000
Công ty cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận	-	-	(*)	1.001.882.597.000
Tổng Cộng	4.484.053.984.980	(2.108.880.000)		2.117.051.824.980
				(2.108.880.000)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

- (1) Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang với giá trị 48.000.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ.
- (2) Công ty đầu tư vào Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á với giá trị 1.200.000.000 VND, chiếm 20% vốn điều lệ.
- (3) Công ty đã đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ 2.320 tỷ VND, tương đương 39% vốn điều lệ.
- (4) Công ty đã đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận 1.648.884.757.000 VND, tương đương 44% vốn điều lệ.
- (5) Công ty đã đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư Simon 360.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

- (6) Công ty đầu tư vào Công ty CP Chứng khoán KIS Việt Nam với giá trị 1.080.000.000 VND.
- (7) Công ty đầu tư vào Công ty CP đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam. Công ty này đã ngừng hoạt động trong kỳ. Công ty trích lập 100% khoản đầu tư.
- (8) Công ty đầu tư vào Công ty CP Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông với giá trị 102.780.347.980 VND, tương đương 18.30% vốn điều lệ.

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tại ngày đầu năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Tại ngày cuối năm	(2.108.880.000)	(2.108.880.000)

Giao dịch với các công ty liên kết

Xem tại thuyết minh 9.1.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tại ngày đầu năm	1.606.771.579	1.606.771.579
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	-
Tại ngày cuối năm	<u>1.606.771.579</u>	<u>1.606.771.579</u>

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Victoria	40.886.894.418	37.896.485.902
Trương Anh Tuấn – Mua quyền sử dụng đất	17.594.954.469	17.594.954.469
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	691.792.899	662.151.397
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Các nhà cung cấp khác	50.428.545.051	28.291.467.245
	<u>109.602.186.837</u>	<u>84.445.059.013</u>

5.15.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Xây Dựng - Phát Triển Nhà Bảo Linh	3.419.362.003	3.419.362.003
Cá nhân liên quan	774.900.000	774.900.000
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai Thác Tài Sản Ngân Hàng Quốc Dân (AMC)	15.450.675.140	16.506.231.180
Bà Đặng Thị Phương Dung	16.009.906.113	16.009.906.113
Các khách hàng mua bất động sản khác	523.793.222.636	503.410.743.936
	<u>831.774.401.810</u>	<u>812.447.479.150</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, (phải thu) Nhà nước

	01/01/2021		Số phát sinh trong năm		31/12/2021	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT	60.109.733.301	-	7.703.844.756	-	67.813.578.057	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	61.499.717.059	-	3.234.445.880	407.120.564	64.327.042.375	-
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	- (1.724.645.356)	-	-	-	- (1.724.645.356)	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.496.801.686	-	931.405.123	-	11.428.206.809	-
Các loại thuế khác	2.510.767.969	-	16.000.000	47.871.737	2.478.896.232	-
Các khoản phải nộp khác	41.071.800.262	-	8.029.783.918	-	49.101.584.180	-
	175.688.820.277	(1.724.645.356)	19.915.479.677	454.992.301	195.149.307.653	(1.724.645.356)

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước gần 195 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty đã có những văn bản gửi các cơ quan Nhà nước như: Văn phòng chính phủ, Bộ tài chính, Bộ xây dựng, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận cho Công ty được cản trừ các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để Công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bố trí tiếp.

Cụ thể, Công ty đề nghị cản trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m² đất tại dự án để UBND Quận 8 bố trí tái định cư với số tiền khoảng 30 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty còn được Quý phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh phân chia, hoàn lại số vốn đầu tư và phân chia doanh thu từ hoạt động đầu tư hợp tác thực hiện dự án 35 Hồ Học Lãm, quận Bình Tân ngay sau khi dự án hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng với số tiền ước tính khoảng 100 tỷ VND.

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.389.650.446	10.741.109.266
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	<u>8.782.578.952</u>	<u>9.417.214.999</u>
Thu nhập chịu thuế	16.172.229.398	20.158.324.265
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	16.172.229.398	20.158.324.265
Trong đó:		
- Thu nhập với thuế suất 10%	-	-
- Thu nhập với thuế suất 20%	16.172.229.398	20.158.324.265
Thuế TNDN phát sinh trong năm	3.234.445.880	4.031.664.853
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp các năm trước	-	(2.886.169.661)
Tổng Thuế TNDN còn phải nộp	<u>3.234.445.880</u>	<u>1.145.495.192</u>

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí dự án	422.708.510.119	275.363.334.828
Chi phí lãi vay	122.497.269.935	140.505.274.823
Chi phí môi giới	<u>3.576.027.509</u>	<u>3.652.756.632</u>
	<u>548.781.807.563</u>	<u>419.521.366.283</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải trả các bên liên quan – tiền mượn		
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	128.413.904.687	108.871.999.937
Công ty Cổ phần TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận	35.691.600.000	35.691.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	3.294.870.826	3.294.870.826
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	53.836.091.146	53.836.091.146
Công ty Cổ phần TM – SX – DV Bình Minh	32.014.719.437	32.014.719.437
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	23.000.000.000	23.000.000.000
Công ty cổ phần Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	57.243.789.192	57.243.789.192
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	2.971.690.383	2.971.690.383
Công ty Cổ phần Đầu tư giáo dục Hoàng Quân	1.558.592.865	1.558.592.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	136.653.370.807	136.331.544.807
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	9.278.950.447	20.245.206.832
Công Ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo	26.989.791.627	25.130.000.000
Công ty CP Bất Động Sản Trà Vinh	15.000.000.000	15.000.000.000
Trường Trung Cấp Kinh Tế - Kỹ Thuật Tây Nam Á	228.463.688	228.463.688
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria – tiền mượn	5.332.489.075	6.641.023.380
Bà Trương Nguyễn Song Vân	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Phí bảo trì chung cư phải trả	14.734.824.780	14.224.806.348
Kinh phí công đoàn	928.576.800	847.126.200
Phải trả tiền mượn	11.067.699.660	16.058.309.010
Bà Nguyễn Thị Điềm – tiền mượn	300.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Điềm – Phải trả công tác phí	36.212.050	36.212.050
Ông Hoàng Minh Đức – tiền mượn	337.002.160.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Hiền – tiền mượn	335.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Thùy Trang – tiền mượn	335.000.000.000	-
Bà Đặng Thị Phương Dung	4.400.000.000	4.400.000.000
Phải trả góp vốn và hợp tác kinh doanh	184.000.000.000	184.000.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	13.047.249.289	12.873.761.112
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.913.946.336	1.173.505.760
	2.075.938.993.095	756.937.100.923

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải trả bên liên quan – tiền mượn		
Ông Trương Anh Tuấn	1.166.403.627.441	6.655.030.253
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	34.757.413.380	40.958.450.630
	1.201.161.040.821	47.613.480.883

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.20 Vay ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn trả cho các cá nhân khác				
Ông Vũ Trọng Đắc (1)	12.381.380.000	12.381.380.000	12.381.380.000	12.381.380.000
Bà Võ Thị Hường (2)	730.000.000	730.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả cho các tổ chức khác				
Ngân hàng BIDV				
– chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	-	124.706.100.000	124.706.100.000
Trái phiếu	-	-	185.985.000.000	185.985.000.000
	13.111.380.000	13.111.380.000	323.072.480.000	323.072.480.000

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

	01/01/2021 VND	Vay trong năm VND	Số tiền trả nợ vay trong năm VND	31/12/2021 VND
Vay ngắn hạn				
Các cá nhân khác	12.381.380.000	730.000.000	-	13.111.380.000
Nợ dài hạn đến hạn trả				
Các tổ chức khác	310.691.100.000	-	(310.691.100.000)	-
	323.072.480.000	730.000.000	(310.691.100.000)	13.111.380.000

Thông tin các khoản vay như sau:

- Khoản vay ngắn hạn Ông Vũ Trọng Đắc theo hợp đồng vay tiền số 04/HĐVTCN-2019 ngày 02 tháng 01 năm 2019 và các phụ lục được chi tiết như sau:
 Mục đích vay: Hoàn thiện dự án HQC Plaza
 Thời hạn vay: 1 năm kể từ ngày 01/01/2021
 Lãi suất: 12%/năm
- Khoản vay ngắn hạn Bà Võ Thị Hường theo hợp đồng vay tiền số 3103HĐMT-HQC ngày 31 tháng 03 năm 2021 và các phụ lục được chi tiết như sau:
 Mục đích vay : Hoàn thiện dự án HQC Bình Trưng Đông
 Thời hạn vay : Từ ngày 31/03/2021 đến 31/05/2022
 Lãi suất vay : 3%/tháng
 Hình thức đảm bảo : Không có tài sản đảm bảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tại ngày đầu năm	2.707.500.950	2.583.004.549
Trích từ lợi nhuận	28.786.842	124.496.401
Tại ngày cuối năm	2.736.287.792	2.707.500.950

5.22 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2020	4.766.000.000.000	(531.492.706.004)	(7.260.000)	6.027.010.613	86.467.168.198	4.326.994.212.807
Lãi trong năm	-	-	-	-	9.595.614.074	9.595.614.074
Trích lập quỹ	-	-	-	290.491.603	(414.988.004)	(124.496.401)
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối	-	43.026.090.097	-	-	(43.026.090.097)	-
Số dư 31/12/2020	4.766.000.000.000	(488.466.615.907)	(7.260.000)	6.317.502.216	52.621.704.171	4.336.465.330.480
Số dư 01/01/2021	4.766.000.000.000	(488.466.615.907)	(7.260.000)	6.317.502.216	52.621.704.171	4.336.465.330.480
Lãi trong năm	-	-	-	-	4.155.204.566	4.155.204.566
Trích lập quỹ	-	-	-	67.169.299	(95.956.141)	(28.786.842)
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối	-	26.262.874.015	-	-	(26.262.874.015)	-
Số dư 31/12/2021	4.766.000.000.000	(462.203.741.892)	(7.260.000)	6.317.502.216	30.418.078.581	4.340.591.748.204

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 35 ngày 13 tháng 11 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 4.766.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 các cổ đông Công ty đã góp đủ vốn.

	31/12/2021			01/01/2021		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Lê Văn Lợi	28.217.090	282.170.900.000	5,92%	-	-	-
Trương Anh Tuấn	16.350.240	163.502.400.000	3,43%	40.350.240	403.502.400.000	8,47%
Nguyễn Thị Diệu Phương	18.189.834	181.898.340.000	3,82%	18.189.840	181.898.400.000	3,82%
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	3.078.328	30.783.280.000	0,65%	30.078.328	300.783.280.000	6,31%
Cổ đông khác	410.764.508	4.107.645.080.000	86,18%	387.981.592	3.879.815.920.000	81,40%
	476.600.000	4.766.000.000.000	100%	476.600.000	4.766.000.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.22.3 Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	476.600.000	476.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	476.600.000	476.600.000
• Cổ phiếu phổ thông	476.600.000	476.600.000
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	(726)
• Cổ phiếu phổ thông	(726)	(726)
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	476.599.274	476.599.274
• Cổ phiếu phổ thông	476.599.274	476.599.274
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.22.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 04 năm 2021 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	67.169.299
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	28.786.842
• Trích bù thặng dư vốn cổ phần	26.262.874.015
	26.358.830.156

5.23 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ

	31/12/2021	01/01/2021
Dolla Mỹ (USD)	-	211,53

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	331.065.022.709	545.065.373.016
Doanh thu hoạt động xây dựng	14.559.636.362	11.857.603.635
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.138.454.818	9.991.549.519
	346.763.113.889	566.914.526.170
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(67.793.848.749)	(28.823.426.443)
	(67.793.848.749)	(28.823.426.443)
Doanh thu thuần	278.969.265.140	538.091.099.727

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
 286 – 288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Trong đó doanh thu của các bên liên quan:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria	93.520.740.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân – Doanh thu Bất động sản	-	5.626.472.727
	93.520.740.000	5.626.472.727
6.2 Giá vốn hàng bán		
	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	191.645.994.140	393.857.782.110
Giá vốn của hoạt động xây dựng	14.559.636.362	11.857.603.635
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	12.710.999.191
	206.205.630.502	418.426.384.936
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	14.421.295.464	4.048.751.789
Lãi bán hàng trả chậm	2.508.896.753	3.512.491.538
	16.930.192.217	7.561.243.327
6.4 Chi phí hoạt động tài chính		
	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	21.159.363.515	23.902.219.136
Chi phí lãi trái phiếu	12.673.905.556	17.641.084.444
Chi phí tài chính khác	461.546.255	2.981.871.269
	34.294.815.326	44.525.174.849
6.5 Chi phí bán hàng		
	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	3.680.320.979	6.130.754.139
Chi phí công cụ, đồ dùng	33.916.256	82.582.830
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.668.048	28.008.336
Chi phí thuê	89.087.783	1.320.129.266
Quyền mua, chuộc lại tài sản	-	3.272.727.272
Công trình vật tư, thi công	79.695.818	1.953.226.317
Chi phí môi giới, hỗ trợ khách mua dự án	6.336.317.501	2.382.703.330
Chi phí tiếp thị, marketing	802.770.960	2.874.227.941
Chi phí quản lý vận hành chung cư	2.524.518.221	-
Chi phí bán hàng khác	2.136.845.189	4.996.656.054
	15.688.140.755	23.041.015.485

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.507.866.805	31.324.391.358
Chi phí đồ dùng	182.708.272	474.006.570
Chi phí khấu hao tài sản cố định	964.845.546	2.749.313.360
Thuế, phí và lệ phí	16.000.000	148.480.060
Dự phòng / (hoàn nhập) phải thu khó đòi	36.661.233	(22.837.820.071)
Chi phí thuê văn phòng	5.199.999.997	5.922.222.223
Chi phí điện, nước, viễn thông, xăng xe	696.949.701	3.958.697.359
Chi phí thuê xe, bãi, máy photocopy	703.636.365	2.653.302.731
Chi phí tài trợ	-	3.394.000.000
Chi phí tiếp khách	1.100.466.754	1.814.514.740
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.891.063.814	13.846.629.654
	31.300.198.487	43.447.737.984

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	6.459.225.900	5.188.157.415
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	420.900.144
Tiền hỗ trợ dự án	-	3.000.000.000
Cho thuê công trình	501.466.275	-
Các khoản thu nhập khác	2.411.104.303	1.505.273.022
	9.371.796.478	10.114.330.581

6.8 Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.837.919.105	6.129.204.518
Tiền chậm nộp thuế	8.048.305.847	7.556.582.980
Chi phí khác	508.616.857	1.899.463.617
	10.394.841.809	15.585.251.115

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	4.155.204.566	9.595.614.074
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty			
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	VND	-	(28.786.842)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	4.155.204.566	9.566.827.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm	CP	476.599.274	476.599.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	9	20

(*) Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế năm 2021, phương án trích lập này sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt trong kỳ họp tới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Năm 2021	Năm 2020
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	476.599.274	476.599.274
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	476.599.274	476.599.274

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên vật liệu	33.916.256	556.589.400
Chi phí nhân công	17.188.187.784	37.455.145.497
Chi phí khấu hao tài sản cố định	969.513.594	2.777.321.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.604.994.699	183.725.683.390
Chi phí khác	121.365.674.076	68.128.579.905
	306.162.286.409	292.643.319.888

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

7.1 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	143.398.259.162	252.815.068.026
	143.398.259.162	252.815.068.026

7.2 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền thu từ đi vay	730.000.000	1.700.000.000
	730.000.000	1.700.000.000

7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	310.691.100.000	13.472.656.669
	310.691.100.000	13.472.656.669

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
Các khoản vay	13.111.380.000	-	13.111.380.000
Phải trả người bán	109.602.186.837	-	109.602.186.837
Chi phí phải trả	548.781.807.563	-	548.781.807.563
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.061.963.167.006	1.201.161.040.821	3.263.124.207.827
	2.733.458.541.406	1.201.161.040.821	3.934.619.582.227
Ngày 01 tháng 01 năm 2021			
Các khoản vay	323.072.480.000	-	323.072.480.000
Phải trả người bán	84.445.059.013	-	84.445.059.013
Chi phí phải trả	419.521.366.283	-	419.521.366.283
Các khoản phải trả, phải nộp khác	743.216.213.611	39.888.281.377	790.829.694.494
	1.570.255.118.907	39.888.281.377	1.617.868.599.790

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021:

- Công ty không còn thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay.
- Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác.

iv. Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	1.417.387.659.963	1.303.656.462.035	1.417.387.659.963	1.303.656.462.035
Phải thu khác	1.754.419.096.632	1.627.727.498.066	1.756.764.981.607	1.628.546.809.376
Cho vay ngắn hạn	222.180.936.307	363.678.196.371	230.478.043.628	372.421.342.283
Đầu tư dài hạn	103.860.347.980	2.065.742.944.980	103.860.347.980	2.065.742.944.980
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.853.555.011	29.143.096.529	29.853.555.011	29.143.096.529
	3.527.701.595.893	5.389.948.197.981	3.538.344.588.189	5.399.510.655.203
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	13.111.380.000	323.072.480.000	13.111.380.000	323.072.480.000
Phải trả người bán	109.602.186.837	84.445.059.013	109.602.186.837	84.445.059.013
Chi phí phải trả	548.781.807.563	419.521.366.283	548.781.807.563	419.521.366.283
Các khoản phải trả khác	3.263.124.207.827	790.829.694.494	3.263.124.207.827	790.829.694.494
	3.934.619.582.227	1.617.868.599.790	3.934.619.582.227	1.617.868.599.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

9.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ông Trương Anh Tuấn		
Cán trừ công nợ để góp vốn Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	960.000.000.000
Mượn tiền	1.109.659.346.970	92.671.327.472
Trả tiền mượn	198.933.022.111	86.016.297.219
Mua 3.000.000 cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	360.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương		
Mượn tiền	-	1.000.000.000
Mua 9.600.000 cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	480.000.000.000	-
Thuê văn phòng	4.810.000.000	7.222.261.823
Bà Trương Nguyễn Song Vân		
Cho mượn tiền	-	1.177.935.698
Mượn tiền	-	1.000.000.000
Tạm ứng	-	1.832.060.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ông Trương Đức Hiếu		
Tạm ứng	-	50.000.000
Mua 8.200.000 cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	410.000.000.000	-
Ông Trương Đình Thảo		
Mua 2.200.000 cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	110.000.000.000	-
Ông Nguyễn Long Triều		
Tiền môi giới dự án	344.788.100	-
Ông Nguyễn Thanh Hoài		
Tạm ứng	73.212.350	45.600.000
Ông Trần Tiến Danh		
Tạm ứng	-	20.000.000

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.15, 5.16 và 5.19.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và thành viên quản lý khác	Chức danh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	-	576.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	630.620.833	646.650.000
Ông Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	705.617.500	726.083.333
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Long Triều	Phó Tổng Giám đốc	120.000.000	120.000.000
Ông Lê Tuyển Cử	Phó Tổng Giám đốc	-	272.750.000
Ông Nguyễn Thanh Hoài	Phó Tổng Giám đốc	-	526.620.000
Bà Trương Nguyễn Song Vân	Phó Tổng Giám đốc	-	438.500.000
Các thành viên quản lý chủ chốt đã từ nhiệm			1.496.080.225
		1.456.238.333	3.304.420.000

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân		
Cần Thơ		
Đầu tư góp vốn	1.360.000.000.000	960.000.000.000
Mượn tiền	-	35.736.797.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	3.130.945.469	2.301.023.215
Mua công cụ, dụng cụ	-	83.443.461
Mượn tiền	-	58.700.000
Thuê xe	654.000.002	2.102.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Cần trừ Công nợ để đầu tư Hoàng Quân Bình Thuận	-	48.361.738.525
Cho mượn tiền	109.383.920	7.658.107.643
Mượn tiền	75.443.592	590.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Thu hộ	320.405.140	77.161.032
Cho mượn tiền	10.734.201.321	19.286.862.418
Mượn tiền	321.826.000	8.849.521.807
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận		
Chi phí thi công	-	-
Cho mượn tiền	-	6.000.000.000
Mượn tiền	-	2.400.000.000
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ pháp lý	-	-
Cho mượn tiền	391.000.000	516.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	113.239.129.679	161.548.682.840
Mượn tiền	-	23.578.217.557
Lãi cho vay	14.400.000.000	4.020.821.918
Chi phí môi giới	-	48.468.294
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	-	482.904.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	107.839.195	6.224.844.580
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh		
Cho mượn tiền	350.000.000	2.280.000.000
Mượn tiền	-	3.150.000.000
Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Đầu tư góp vốn cần trừ công nợ	-	102.780.347.980
Xuất trả lại hàng	-	4.774.908.224
Mượn tiền	20.893.360.250	26.508.000.000
Cho mượn tiền	500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Đầu tư góp vốn	647.002.160.000	1.001.882.597.000
Mượn tiền	-	18.280.000.000
Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Cán trừ công nợ để đầu tư Hoàng Quân Bình Thuận	-	93.000.000.000
Cho mượn	-	19.208.231
Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân		
Cho mượn	8.200.000	4.000.000
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria		
Cho mượn tiền	11.380.029.871	12.495.738.922
Doanh thu bán bất động sản	93.520.740.000	73.000.000.000
Chi hộ	80.710.729	29.582.000
Phí dịch vụ quản lý vận hành	2.557.040.585	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Simon		
Cho mượn tiền	305.180.000	73.000.000
Đầu tư góp vốn	360.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo		
Sử dụng dịch vụ	-	236.088.864
Cho mượn	1.478.731.163	8.346.992.561
Nhận khoản hoàn tiền thi công dự án	90.310.594.763	-
Mượn tiền	2.627.791.627	330.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thiên Phát		
Cán trừ công nợ góp vốn vào Hoàng Quân Cần Thơ	-	283.240.000.000

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.15, 5.16, 5.19 và 5.20.

9.2 Thông tin về bộ phận

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

Chúng tôi không trình bày báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính bởi vì ban Tổng giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán. Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và khu vực phía nam Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

9.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

9.5 Thông tin khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 281.114.983.305 VND, nguyên do trong năm Công ty có đầu tư góp vốn dài hạn với số tiền 2.117.979.887.671 VND đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai và các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đều có thể gia hạn được. Do đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty có đủ vốn hoạt động và có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn.



HUỲNH THỊ VUI
Người lập



NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022



Ho Chi Minh City Head Office
2/F Indochina Park Tower,
No. 4 Nguyen Dinh Chieu St.,
Dakao Ward, District 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel : +84 28 222 00237
Fax : +84 28 222 00265
Email: pkf.afchcm@pkf.afcvietnam.vn

Can Tho Branch
A1 - 28 Street 6, Cong An Residence,
Thanh Loi Area, Phu Thu Ward,
Cai Rang District,
Can Tho City, Vietnam
Tel : +84 292 3827 888
Fax : +84 292 3823 209
Email: pkf.afcct@pkf.afcvietnam.vn

Northern Branch
Room 707, Sunrise Building,
No. 90 Tran Thai Tong St.,
Dich Vong Hau Ward, Cau Giay Dist.,
Ha Noi City, Vietnam
Tel : +84 243 2002 016
Fax : +84 243 7950 832
Email: pkf.afcmb@pkf.afcvietnam.vn

Ha Thanh Branch
No. 44 Nguyen Cong Hoan Street,
Ngoc Khanh Ward, Ba Dinh District,
Ha Noi City, Vietnam.
Tel : +84 243 8373 666
Fax : +84 243 2191 538
Email: pkf.afcht@pkf.afcvietnam.vn

www.pkf.afcvietnam.vn

Số 06 /CV-HQC/2021

TP.HCM, ngày 14 tháng 03 năm 2022

Kính gửi:

- Ủy Ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM
- Công Ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC, Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân (MCK: HQC) (sau đây gọi tắt là Công ty Hoàng Quân) xin thuyết minh thêm về ý kiến nhấn mạnh "Nhu cầu nêu tại mục 5.17 của Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, trong kỳ Công ty thực hiện việc phát hành hoá đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hoá đơn cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh trong thời gian còn chờ giải quyết số thuế còn tồn đọng." của kiểm toán tại báo cáo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2021 đã soát xét như sau:

Việc Công ty 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 còn chờ giải quyết số thuế còn tồn đọng là do Công ty Hoàng Quân đang thực hiện các thủ tục để cản trở các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ Ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bố trí tiếp.

Cụ thể, Công ty đề nghị cản trở 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 cản trở 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. 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, cản trở tiền nợ thuế để Công ty tắt toán nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước.

Mặt khác, dù trong giai đoạn vừa qua Công ty gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn đầu tư nhà ở xã hội, cũng như khó khăn do dịch bệnh Covid-19 nhưng Công ty đã cố gắng hoàn thành một phần nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Công ty Hoàng Quân đã và đang tiếp tục tích cực làm việc với các Cơ quan Nhà nước có liên quan để thực hiện cản trở để hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Công ty cam kết các nội dung giải trình trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước cổ đông và pháp luật về các nội dung này.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT, VP HĐQT

CTCP TV - TM - DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Thanh Phong

Xác nhận của Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam



Phó Tổng Giám Đốc

Phan Thị Mỹ Huệ

Số: 07 /2022/CV-HQC

TP.HCM, ngày 14 tháng 03 năm 2022

V/v Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với
năm trước

Kính gửi: - Ủy Ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC, Công ty phải giải trình Báo cáo tài chính trong trường hợp: "*Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước*". Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (viết tắt là Công ty Hoàng Quân) giải trình như sau:

Tại Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Hoàng Quân, trong đó lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2021 là 4.155.204.566 đồng, lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2020 là 9.595.614.074 đồng, tương ứng giảm 57% so với năm 2020

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2021 giảm so với năm 2020 chủ yếu là do tình hình dịch bệnh Covid – 19 trong nước diễn biến phức tạp với tốc độ lây lan nhanh chóng và chưa có dấu hiệu dừng lại. Cả nước đang oằn mình chống dịch nên các nhà đầu tư hạn chế giao dịch trong giai đoạn này dẫn đến doanh thu bán hàng trong năm 2021 không đạt như kỳ vọng. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng có những giải pháp phù hợp để ứng phó với tình hình thực tế như tiết kiệm chi phí, tích cực thu hồi công nợ nhằm đảm bảo công ty vẫn có lợi nhuận trong tình hình khó khăn như hiện nay.

Công ty cam kết các nội dung giải trình trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước cổ đông và pháp luật về các nội dung này.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP HĐQT;
- Lưu VT,

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Chanh Phong