CÔNG TY CP TV – TM – DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

MST: 0302087938

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2019

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.511.552.474.029**	**4.177.526.879.310**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**34.106.891.580**	**36.604.556.147**
Tiền	111		34.106.891.580	36.604.556.147
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	**130**		**3.760.252.958.652**	**3.354.659.268.501**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	1.274.075.663.776	1.124.222.713.053
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.689.222.501.062	1.615.622.099.654
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	208.876.792.201	232.858.992.415
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	646.233.552.380	448.055.781.618
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(58.863.670.760)	(66.808.438.232)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	708.119.993	708.119.993
Hàng tồn kho	**140**	V.8	**700.743.694.852**	**770.878.092.479**
Hàng tồn kho	141		700.743.694.852	770.878.092.479
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**16.448.928.945**	**15.384.962.183**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	803.640.307	705.931.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.920.643.282	12.965.414.661
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.16	1.724.645.356	1.713.616.522
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
DN: E=phan.tam@hoangquan.com.vn, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN, O=MST:0302087938, L="286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh", C=VN
Reason: I am the author of this document
Location: 14762116
Date: 2020-01-30 15:55:49
Foxit PhantomPDF Version: 9.5.0

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.202.048.784.703**	**2.416.848.259.861**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.066.100.270.071**	**2.274.495.385.071**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	677.711.120.071	902.479.640.071
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.388.389.150.000	1.372.015.745.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	**220**		**7.195.034.752**	**8.938.596.895**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6.256.870.493	7.870.636.640
Nguyên giá	222		23.018.521.482	21.799.433.695
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.761.650.989)	(13.928.797.055)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	938.164.259	1.067.960.255
Nguyên giá	228		1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(530.298.741)	(400.502.745)
Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		**14.343.877.140**	**14.343.877.140**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	14.183.617.073	14.183.617.073
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	160.260.067	160.260.067
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**112.740.347.980**	**117.345.315.578**
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		49.200.000.000	50.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		65.649.227.980	66.649.227.980
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.108.880.000)	(103.912.402)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.669.254.760**	**1.725.085.177**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	62.483.181	118.313.598
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	1.606.771.579	1.606.771.579
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**6.713.601.258.732**	**6.594.375.139.171**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.386.471.416.833**	**2.308.752.226.144**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2.161.798.051.516**	**2.063.103.774.049**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	81.295.521.943	71.382.560.524
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	849.688.117.237	946.565.542.757
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.17	147.072.931.103	99.045.688.911
Phải trả người lao động	314	V.18	12.860.547.353	12.768.981.130
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	258.470.829.187	212.363.099.882
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	660.966.963.475	549.010.311.394
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	148.860.136.669	169.512.085.527
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	2.583.004.549	2.455.503.924
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**224.673.365.317**	**245.648.452.095**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	38.688.365.317	59.399.752.095
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	185.985.000.000	186.248.700.000
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4.327.129.841.899**	**4.285.622.913.027**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.23**	**4.327.129.841.899**	**4.285.622.913.027**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.766.000.000.000	4.766.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		4.766.000.000.000	*4.766.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(531.492.706.004)	(576.461.073.797)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	(7.260.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418		6.027.010.613	5.729.509.154
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		86.602.797.290	90.361.737.670
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*44.968.367.793*	*47.861.529.208*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*41.634.429.497*	*42.500.208.462*
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	**500**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.713.601.258.732**	**6.594.375.139.171**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Q. PHÚ NHUẬN - T. P HỒ CHÍ MINH

TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2020

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**363.828.947.338**	**172.734.758.087**	**788.527.489.075**	**532.918.786.137**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	54.975.559.736	-	**132.254.785.112**	64.427.142.764
Doanh thu thuần	**10**		**308.853.387.602**	**172.734.758.087**	**656.272.703.963**	**468.491.643.373**
Giá vốn hàng bán	**11**	VI.3	**250.873.411.954**	**119.270.896.352**	**427.514.494.616**	**285.784.337.807**
Lợi nhuận gộp	**20**		**57.979.975.648**	**53.463.861.735**	**228.758.209.347**	**182.707.305.566**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.190.078.708	25.371.117.111	**5.584.437.885**	91.661.585.590
Chi phí tài chính	22	VI.5	14.774.453.323	12.206.597.307	**53.037.634.709**	54.283.294.520
Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*14.432.862.456*	*11.864.580.447*	**48.172.395.425**	*51.541.518.398*
Chi phí bán hàng	24	VI.6	13.173.842.347	7.377.030.846	**21.905.095.521**	28.486.627.875
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	18.650.234.169	40.600.564.933	**87.722.523.032**	117.881.341.789
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**12.571.524.517**	**18.650.785.760**	**71.677.393.970**	**73.717.626.972**
Thu nhập khác	31	VI.8	5.930.272.780	1.663.409.232	**7.772.984.937**	5.511.880.539
Chi phí khác	32	VI.9	4.435.723.126	5.942.700.515	**19.395.919.766**	24.106.873.765
Lợi nhuận khác	**40**		**1.494.549.654**	**(4.279.291.283)**	**(11.622.934.829)**	**(18.594.993.226)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**14.066.074.171**	**14.371.494.477**	**60.054.459.141**	**55.122.633.746**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		3.863.411.425	3.656.914.455	**18.420.029.644**	12.622.425.284
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**10.202.662.746**	**10.714.580.022**	**41.634.429.497**	**42.500.208.462**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10				
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Q. PHÚ NHUẬN - TP. HỒ CHÍ MINH

TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2020

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***60.054.459.141***	***55.122.633.746***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		2.962.649.930	2.732.847.666
-	Các khoản dự phòng	03		(5.939.799.874)	8.831.583.589
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		255.575.477	(60.449.356.087)
-	Chi phí lãi vay	06		44.389.784.990	51.541.518.398
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***101.722.669.664***	***57.779.227.312***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(193.219.533.336)	(505.039.891.812)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		70.134.397.627	106.760.084.564
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		35.810.203.060	563.673.544.912
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(41.878.890)	(536.167.851)
-	Tiền lãi vay đã trả	13	V.18	(403.268.181)	(23.446.820.804)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(11.028.834)	(27.136.282.846)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***13.991.561.110***	***172.053.693.475***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.219.087.787)	(525.741.213)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	400.000.000
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(121.153.388.094)	(196.905.972.262)
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		124.152.856.296	259.665.784.899
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.600.000.000	256.051.000
				46.042.766	75.769.896.620
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	***30***		***4.426.423.181***	***138.660.019.044***

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.23	-	-
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.21	-	187.513.896.714
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.21	(20.915.648.858)	(506.437.839.427)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(20.915.648.858)***	***(318.923.942.713)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(2.497.664.567)**	**(8.210.230.194)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**36.604.556.147**	**44.814.786.341**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**34.106.891.580**	**36.604.556.147**

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302087938 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Q. PHÚ NHUẬN - T.P HỒ CHÍ MINH

TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 28 tháng 3 năm 2015 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 3.950 tỷ VND lên 4.766 tỷ VND.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	26 Yersin, phường Vạn Thắng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%
Trường trung cấp 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%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, phường Long Hương, TP. Bà Rịa Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Hóc Môn, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – TM –DV địa ốc Hoàng Quân	C 15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình, đường TA 14, phường Thới An, quận 12, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Tây Ninh, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 90, đường Nguyễn Thái Học, Phường 3, Thành Phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Chi nhánh Tiền Giang, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Tầng trệt nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, xã Tân Hương, Huyện Châu Thành, Tỉnh tiền Giang, Việt Nam
Chi nhánh Trà Vinh, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 50 Đường Chu Văn An, Ấp Long Bình, Phường 4, Thành Phố Trà Vinh, Tỉnh Trà Vinh, Việt Nam
Chi nhánh Nha Trang, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 46 Thoại Ngọc Hầu, phường Vĩnh Hòa, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
Chi nhánh Đắk Lắk, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của

Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trên Báo cáo cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 so sánh được với số liệu của cùng kỳ năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 Công ty có 157 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 230 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 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.

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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân

hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết
Công ty con
Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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.

Ghi nhận ban đầu
Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.
Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

Tăng, giảm số dư 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.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- 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 gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

6. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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.

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

Chương trình phần mềm

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản

đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 hoặc 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.

Thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận trong trường hợp việc mua, bán khi hợp nhất kinh doanh được thực hiện bằng việc bên mua phát hành cổ phiếu với giá phát hành theo giá trị hợp lý của cổ phiếu tại ngày trao đổi có chênh lệch với mệnh giá cổ phiếu.

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

16. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng 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:

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

- Nếu khoản giảm giá, hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản giảm giá, hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

18. Chi phí đi vay

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

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

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

19. Các khoản chi phí

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

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

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.

22. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	16.014.327.127	21.095.114.482
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.092.564.453	15.509.441.665
Cộng	**34.106.891.580**	**36.604.556.147**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết	***49.200.000.000***	-	***49.200.000.000***	***50.800.000.000***	-	***50.800.000.000***
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân [1]	-	-	-	1.600.000.000	-	1.600.000.000
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang [2]	48.000.000.000	-	48.000.000.000	48.000.000.000	-	48.000.000.000
Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á [3]	1.200.000.000	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***65.649.227.980***	***(2.108.880.000)***	***63.540.347.980***	***66.649.227.980***	***(103.912.402)***	***66.545.315.578***
Công ty du lịch Ninh Thuận [4]	-	-	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam [5]	1.080.000.000	-	1.080.000.000	1.080.000.000	(103.912.402)	976.087.598
Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam [6]	2.108.880.000	(2.108.880.000)	-	2.108.880.000	-	2.108.880.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông [7]	62.460.347.980	-	62.460.347.980	62.460.347.980	-	62.460.347.980
Cộng	**114.849.227.980**	**(2.108.880.000)**	**112.740.347.980**	**117.449.227.980**	**(103.912.402)**	**117.345.315.578**

(1) Công ty đã chuyển nhượng 32% vốn góp của Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân cho Nguyễn Thị Diệu Phương với giá bán 1.600.000.000 VND.

(2) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(3) Công ty đã đầu tư vào Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á 1,2 tỷ VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

(4) Công Ty Du Lịch Ninh Thuận hoàn trả theo QDD Giám Đốc thẩm số 492018KDTM.

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

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

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

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

Số đầu năm	103.912.402
Hoàn nhập dự phòng	(103.912.402)
Trích lập dự phòng	2.108.880.000
Số cuối năm	**2.108.880.000**

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
Thu mượn tiền	*99.459.505.000*	*462.307.550*
Công ty TNHH Địa Ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Cho mượn tiền	*10.135.357*	*677.702.591*
Công ty cổ phần tư Cảng Bình Minh		
Cho mượn tiền	-	*25.900.000*
Chi phí thi công	*439.538.548*	21.647.202.320

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

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***544.787.104.213***	***550.432.328.029***
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	255.269.161.549	201.189.890.630
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	-	8.309.198.758

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	112.985.980.000	95.811.480.000
Cty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân	83.997.336.091	83.997.336.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	43.785.517.926	43.785.517.926
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	2.056.076.147	51.953.992.124
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	5.386.877.963	5.386.877.963
Công Ty TNHH SX TM Tự Cường	-	23.974.280.000
Công ty TNHH DT XD Thiên Phát	28.324.000.000	28.324.000.000
Các cá nhân có liên quan	12.982.154.537	7.699.754.537
Phải thu các khách hàng khác	***729.288.559.563***	***573.790.385.024***
Các khách hàng mua bất động sản	729.288.559.563	573.774.385.024
Các khách hàng khác	-	16.000.000
Cộng	**1.274.075.663.776**	**1.124.222.713.053**

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***677.711.120.071***	***902.479.640.071***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	422.795.120.071	422.795.120.071
Công Ty TNHH SX TM Tự Cường	-	224.768.520.000
Công ty TNHH DT XD Thiên Phát	254.916.000.000	254.916.000.000
Cộng	**677.711.120.071**	**902.479.640.071**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***1.250.772.352.689***	***1.182.259.895.285***
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	6.082.929.658	3.823.998.864
Công Ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ	-	1.046.624.920
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	19.238.653.652	19.238.653.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	615.869.830	712.914.453
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	935.333.514.112	793.716.111.013
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	289.404.385.437	363.624.592.383
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	97.000.000	97.000.000
Trả trước cho người bán khác	***438.450.148.373***	***433.362.204.369***
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	229.307.360.348	240.595.829.402
Các nhà cung cấp khác	209.142.788.025	192.766.374.967
Cộng	**1.689.222.501.062**	**1.615.622.099.654**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho các bên liên quan mượn tiền (*)	***100.182.211.556***	***144.693.870.751***
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	-	30.689.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	6.060.010.967
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	8.305.900.000	1.905.900.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	17.796.598.091	13.300.236.389
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	928.990.000	946.450.000
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	13.666.700.216	12.364.987.317
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	-	271.536.312
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	6.875.330.167	3.803.640.978
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	-	864.719.174
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	23.814.603.915	17.014.794.860
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	3.347.447.920	3.418.447.920
Công Ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân	96.902.135	14.630.962.750
Công Ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ	-	23.099.320.174
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	25.335.564.112	7.759.176.627
Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh	14.175.000	14.175.000
Ông Phan Chí Tâm	-	8.550.112.283
Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn	***108.694.580.645***	***88.165.121.664***
Công ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo	31.438.648.627	32.944.406.794
Các tổ chức và cá nhân khác	77.255.932.018	55.220.714.870
Cộng	**208.876.792.201**	**232.858.992.415**

6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***320.752.853.629***	-	***334.468.907.532***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ				
Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án	*13.326.975.467*	-	*25.700.000.000*	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Bình Thuận	-		122.180.000	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	212.773.738.525	-	212.773.738.525	-
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	93.000.000.000	-	93.000.000.000	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	337.646.769	-	289.378.668	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	1.314.492.868	-	2.583.610.339	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***325.480.698.751***	-	***113.586.874.086***	***7.528.096.949***
Ký cược, ký quỹ	7.817.106.000	-	8.072.106.000	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam - tiền chuyển nhượng vốn	52.287.650.000	-	52.287.650.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	265.375.942.751	8.391.432.701	53.227.118.086	7.528.096.949
Cộng	**646.233.552.380**	8.391.432.701	**448.055.781.618**	**7.528.096.949**

6b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***1.151.519.300.000***	-	***1.351.519.300.000***	-
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	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	322.019.300.000	-	322.019.300.000	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	650.000.000.000	-	650.000.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	200.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***236.869.850.000***	-	***20.496.445.000***	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương – Phải thu tiền thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	-	-	-
Quỹ Phát triển nhà ở TP.HCM – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.781.365.000	-	20.431.445.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	88.485.000	-	65.000.000	-
Cộng	**1.388.389.150.000**	-	**1.372.015.745.000**	-

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

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

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	555.099.740.509	-	613.455.816.281	-
Hàng hóa bất động sản	145.643.954.343	-	157.422.276.198	-
Cộng	**700.743.694.852**	-	**770.878.092.479**	-

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

9. Chi phí trả trước

9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công trình	653.442.243	705.931.000
Cộng cụ, dụng cụ	150.198.064	-
Cộng	**803.640.307**	**705.931.000**

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cộng cụ, dụng cụ	62.483.181	118.313.598
Cộng	**62.483.181**	**118.313.598**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	3.370.551.063	16.981.334.113	1.513.573.519	21.799.433.695
Mua sắm mới	-	1.285.754.454	40.363.636	1.326.118.090
Thanh lý	-	-	(107.030.303)	(107.030.303)
Số cuối năm	**3.370.551.063**	**18.267.088.567**	**1.380.881.852**	**23.018.521.482**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	6.409.887.817	682.588.670	7.092.476.487
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	884.769.606	11.939.274.929	1.081.412.241	13.905.456.775
Khấu hao tăng trong năm	168.527.544	2.576.802.252	149.753.308	2.895.083.104
Khấu hao giảm trong năm	-	-	(38.888.890)	(38.888.890)
Số cuối cuối năm	**1.053.297.150**	**14.516.077.180**	**1.192.276.659**	**16.761.650.989**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	2.485.781.457	5.042.059.184	342.795.999	7.893.976.920
Số cuối năm	**2.317.253.913**	**3.751.011.387**	**188.605.193**	**6.256.870.493**

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	1.468.463.000	1.468.463.000
Mua sắm mới	-	-
Số cuối năm	1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	400.502.745	400.502.745
Khấu hao tăng trong năm	129.795.996	129.795.996
Số cuối năm	**530.298.741**	**530.298.741**

	Phần mềm kế toán	Cộng
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	1.067.960.255	1.067.960.255
Số cuối năm	**938.164.259**	**938.164.259**

12. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Dự án của Công ty còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí hoàn thiện văn phòng Chi nhánh Cần Thơ.

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	***1.172.326.144***
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	-	1.172.326.144
Phải trả các nhà cung cấp khác		***70.210.234.380***
Công ty Xây dựng Công trình giao thông 507	2.206.563.670	526.770.857
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà	1.000.000.000	1.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	78.088.958.273	68.683.463.523
Cộng	**81.295.521.943**	**71.382.560.524**

Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***272.326.335.918***	***272.326.335.918***
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	272.326.335.918	272.326.335.918
Trả trước của người mua khác	***577.361.781.319***	***674.239.206.839***
Các khách hàng mua bất động sản	577.361.781.319	674.239.206.839
Cộng	**849.688.117.237**	**946.565.542.757**

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	15.727.867.421		22.970.778.294	4.451.682	41.242.838.355	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.463.306.527	-	18.420.029.644	-	60.883.336.171	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	1.713.616.522	-	11.028.834	-	1.724.645.356

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập cá nhân	12.379.966.577	-	2.234.975.188	6.000.000.000	8.614.941.765	-
Các loại thuế khác	1.670.093.867	-	931.274.642	90.600.540	2.510.767.969	-
Các khoản phải nộp khác	26.804.454.519	-	7.016.592.324	-	33.821.046.843	-
Cộng	**99.045.688.911**	**1.713.616.522**	**54.122.294.414**	**6.106.081.056**	**147.072.931.103**	**1.724.645.356**

Thuế giá trị gia tăng

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

- Nhà ở xã hội 5%
- Hoạt động khác 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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 năm được dự tính như sau:

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.066.074.171	14.371.494.477
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.250.982.954	3.913.077.798
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	
Thu nhập chịu thuế	19.317.057.125	18.284.572.275
Thu nhập được miễn thuế	-	
Thu nhập tính thuế	19.317.057.125	18.284.572.275
Thu nhập chịu thuế suất 10%	-	
Thu nhập chịu thuế suất 20%	19.317.057.125	18.284.572.275
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***3.863.411.425***	***3.656.914.455***
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các kỳ trước	-	
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***3.863.411.425***	***3.656.914.455***

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo 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 qui định.

18. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả nhân viên.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí dự án	134.527.497.986	156.907.712.623
Chi phí lãi vay	119.955.505.288	51.467.561.346
Chi phí môi giới	3.987.825.913	3.987.825.913
Cộng	**258.470.829.187**	**212.363.099.882**

20. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan tiền mượn	***341.141.624.229***	***314.075.981.877***
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	91.659.999.937	123.706.673.091
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	914.870.826	1.650.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	53.777.391.146	60.607.987.743
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	32.014.719.437	32.014.719.437
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	4.732.813.051	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	131.442.023.000	88.065.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	3.299.806.832	9.379.951.606
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***319.825.339.246***	***234.934.329.517***
Phí bảo trì chung cư phải trả	12.444.405.889	12.247.816.634
Kinh phí công đoàn	691.543.800	476.474.900
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	10.081.196.492	6.228.225.525
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	296.608.193.065	215.981.812.458
Cộng	**660.966.963.475**	**549.010.311.394**

20b. Phải trả dài hạn khác

Tiền mượn các thành viên Hội đồng quản trị.

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	**12.381.380.000**	**12.381.380.000**
Vay Ông Vũ Trọng Đắc	12.381.380.000	12.381.380.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**136.478.756.669**	**157.130.705.527**
Ngân hàng BIDV – chi nhánh Bắc Sài Gòn (i)	136.128.705.527	155.977.705.527
Ngân hàng TMCP Quốc Dân – chi nhánh Sài Gòn (iii)	204.050.000	820.200.000
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – chi nhánh TP.HCM (ii)	146.001.142	332.800.000
Cộng	**148.860.136.669**	**169.512.085.527**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả trong năm như sau:

Số đầu năm	**169.512.085.527**
Số tiền vay phát sinh trong năm	-
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	263.700.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(20.915.648.858)
Số cuối năm	**148.860.136.669**

21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (ii)	-	128.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	-	135.700.000
Trái phiếu(iv)	185.985.000.000	185.985.000.000
Cộng	**185.985.000.000**	**186.248.700.000**

(i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn để đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở xã hội HQC Plaza với lãi suất trên cơ sở 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm, thời hạn vay 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 18 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất của dự án.

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

(iii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn để mua xe với lãi suất 9% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 3 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(iv) Công Ty đã phát hành trái phiếu không chuyển đổi cho một số nhà đầu tư để tài trợ cho dự án: Khu nhà ở xã hội tại khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương – Phường 4, Thành phố Trà Vinh,

Tỉnh Trà Vinh theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/2018/NQ-HDDQT ngày 07 tháng 09 năm 2018 được chi tiết như sau:

Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, có Tài sản bảo đảm
Hình thức trái phiếu	: Ghi sổ có ghi danh
Thời điểm phát hành	: Từ tháng 9/2018 đến tháng 12/2018
Kỳ hạn gốc	: 3 năm
Số lượng trái phiếu phát hành	: 300.000 trái phiếu
Mệnh giá	: 1.000.000 VND/trái phiếu
Giá bán trái phiếu	: 1.000.000 VND/trái phiếu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 300.000.000.000 VND
Lãi suất	: Năm đầu tiên : 8.5% Năm thứ hai : 9% Năm thứ 3 : 10%
Kỳ tính lãi	: 1 quý 1 lần
Số tiền huy động đến ngày 31/12/2019	: 75.985.000.000 VND

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

Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản bảo đảm
Hình thức trái phiếu	: Ghi sổ có ghi danh
Thời điểm phát hành	: Từ tháng 08/2018 đến thánh 12/2018
Kỳ hạn gốc	: 03 năm
Số lượng trái phiếu phát hành	: 120.000 trái phiếu
Mệnh giá	: 1.000.000 VND/trái phiếu
Giá bán trái phiếu	: 1.000.000 VND/VND
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 120.000.000.000 VND
Lãi suất	: Năm đầu tiên : 8.5% Năm thứ hai : 9% Năm thứ 3 : 10%
Kỳ tính lãi	: 1 quý 1 lần
Số tiền huy động đến ngày 31/12/2019	: 110.000.000.000 VND

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, công ty đã bán được 185.985 trái phiếu tương đương với 185.985.000.000 VND

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

Số đầu kỳ	186.248.700.000
Số tiền vay phát sinh	-
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-
Số kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	263.700.000
Số cuối kỳ	**185.985.000.000**

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số đầu năm	**2.455.503.924**
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	127.500.625
Số cuối kỳ	**2.583.004.549**

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016, Công ty đã phát hành 31.600.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu để trả cổ tức.

Ngày 30 tháng 06 năm 2017 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 34 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 4.766 tỷ VND.

23b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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.

23c. Thặng dư vốn cổ phần

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thặng dư vốn cổ phần phát sinh từ việc phát hành cổ phiếu hoán đổi trong năm 2015	(646.800.000.000)	(646.800.000.000)
Thặng dư vốn cổ phần phát sinh từ việc chuyển đổi trái phiếu năm 2017	22.477.396.995	22.477.396.995
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối luỹ kế tại ngày 31/12/2017	47.861.529.208	47.861.529.208
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối luỹ kế tại ngày 31/12/2018	44.968.367.793	-
Cộng	**(531.492.706.004)**	**(576.461.073.797)**

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, tiền bao gồm 224,73 USD (số đầu năm là 251,13 USD).

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Doanh thu bán bất động sản	328.618.989.805	166.986.385.198
Doanh thu hoạt động xây dựng	7.059.744.276	5.343.938.181
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.150.213.257	404.434.708
Cộng	**363.828.947.338**	**172.734.758.087**

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

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con và công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con và công ty liên kết.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản hàng bán bị trả lại.

3. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Giá vốn kinh doanh bất động sản	217.561.402.108	113.926.958.171
Giá vốn của hoạt động xây dựng	7.201.781.820	5.343.938.181
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.110.228.026	-
Cộng	**250.873.411.954**	**119.270.896.352**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9.573.684	20.037.250
Lãi bán hàng trả chậm	1.180.505.024	1.451.659.837
Lãi được chia từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	23.899.420.034
Cộng	**1.190.078.708**	**25.371.117.111**

5. Chi phí tài chính

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Chi phí lãi vay	14.432.862.456	11.864.580.447
Chi phí tài chính khác	341.590.867	342.016.860
Cộng	**14.774.453.323**	**12.206.597.307**

6. Chi phí bán hàng

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Chi phí cho nhân viên	9.889.122.541	3.365.613.575
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	8.674.251	8.674.251
Chi phí khấu hao	7.002.084	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.897.297.144	2.920.311.619
Các chi phí khác	371.746.327	1.082.431.401
Cộng	**13.173.842.347**	**7.377.030.846**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Chi phí cho nhân viên	8.833.435.913	14.492.035.008
Chi phí đồ dùng văn phòng	168.369.803	116.067.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	718.382.619	687.031.740
Thuế, phí và lệ phí	13.209.000	16.284.000
Dự phòng/ (hoàn nhập) phải thu khó đòi	(7.944.767.472)	10.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.627.074.596	9.450.663.948
Các chi phí khác	7.234.529.710	5.838.482.779
Cộng	**18.650.234.169**	**40.600.564.933**

8. Thu nhập khác

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Thu nhập khác	5.930.272.780	1.663.409.232
Cộng	**5.930.272.780**	**1.663.409.232**

9. Chi phí khác

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Các khoản chi phí khác	4.435.723.126	5.942.700.515
Cộng	**4.435.723.126**	**5.942.700.515**

10. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty liên quan
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty liên quan
Công ty TNHH thẩm định gía Hoàng Quân	Công ty liên quan
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Công ty liên quan
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên quan
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Công ty liên quan
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	Công ty liên quan
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh	Công ty liên quan
Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	Công ty liên quan
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	Công ty liên quan
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty liên quan
Công ty luật TNHH Hoàng Quân	Công ty liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Chi phí thi công	*131.091.000*	59.414.456.675
Cho mượn tiền	*4.676.435.096*	*8.384.950.731*
Thu mượn	*1.277.513.273*	*93.065.000.000*
Trả tiền mượn	*43.377.023.000*	-
Công ty CP XD Và PT Đô Thị Tây Ninh		
Chi phí thi công	*5.165.540.003*	*12.502.935.454*
Thu mượn	*42.000.000*	*331.000.000*
Thu lại tiền mượn	*437.556.499*	-
Công ty CP ĐT PT BĐS Đông Dương		
Thu mượn	*6.669.000.000*	*53.468.708.947*
Thu lại tiền mượn	*13.291.983.120*	-
Cho mượn tiền	*5.000.000.000*	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	*4.915.925.688*	*3.575.000.000*
Thu mượn	-	*41.995.000.000*
Thu lại tiền mượn	*8.108.028.686*	-
Trả tiền mượn	*30.000.000*	-
Công ty KDN Bình Thuận		
Mượn tiền	*109.000.000*	-
Cho mượn tiền	-	*50.000.000*
Chi phí thi công	*82.213.542.863*	-
Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	-	*409.500.000*
Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	*422.000.000*	*2.282.540.000*
Chi phí tư vấn thiết kế	*291.422.690*	*2.056.909.090*
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Thu lại tiền cho mượn	*16.089.400.000*	-
Mượn tiền	*21.410.600.000*	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Thu lại tiền cho mượn	*6.304.010.967*	-
Mượn tiền	*18.452.992.192*	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	*1.492.798.237*	-

Trường TH Tư Thục Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á		
Thu lại tiền cho mượn	*171.536.312*	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ pháp lý	*400.000.000*	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2020

Nguyễn Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
năm trước	4.766.000.000.000	(624.322.603.005)	-	5.271.867.840	(7.260.000)	96.376.831.722	4.243.318.836.557
từ chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-	-	-
thặng dư vốn cổ phần từ lợi ra phân phối	-	47.861.529.208	-	-	-	(47.861.529.208)	-
trong năm trước	-	-	-	-	-	42.500.208.462	42.500.208.462
các quỹ trong năm trước	-	-	-	457.641.314	-	(653.773.306)	(196.131.992)
ii năm trước	**4.766.000.000.000**	**(576.461.073.797)**	**-**	**5.729.509.154**	**(7.260.000)**	**90.361.737.670**	**4.285.622.913.027**
năm nay	4.766.000.000.000	(576.461.073.797)	-	5.729.509.154	(7.260.000)	90.361.737.670	4.285.622.913.027
lợi nhuận	-	44.968.367.793	-		-	(44.968.367.793)	-
trong kỳ này	-	-	-	-	-	41.634.429.497	41.634.429.497
các quỹ trong năm	-	-		297.501.459	-	(425.002.084)	(127.500.625)
i kỳ này	**4.766.000.000.000**	**(531.492.706.004)**	**-**	**6.027.010.613**	**(7.260.000)**	**86.602.797.290**	**4.327.129.841.899**

TP.HCM, Ngày 28 tháng 01 năm 2020

Nguyễn Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc