

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 2018

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

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4,231,581,295,734	3,770,265,804,796
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	36,604,556,147	44,814,786,341
Tiền	111		36,604,556,147	44,814,786,341
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	-
Các khoản phải thu	130		3,378,078,183,465	2,826,533,822,834
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	1,139,685,668,138	891,782,588,294
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1,617,760,979,654	1,418,818,557,463
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	232,858,992,415	329,855,144,190
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	456,041,062,181	243,346,267,537
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(68,976,638,916)	(57,976,854,643)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	708,119,993	708,119,993
Hàng tồn kho	140	V.8	801,363,964,497	877,638,177,043
Hàng tồn kho	141		801,363,964,497	877,638,177,043
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		15,534,591,625	21,279,018,578
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	855,560,442	288,076,747
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12,965,414,661	19,277,325,309
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.16	1,713,616,522	1,713,616,522
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2,416,729,946,263	2,523,278,683,682
Các khoản phải thu dài hạn	210	V.3b	2,274,495,385,071	2,274,480,385,071
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		902,479,640,071	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	1,372,015,745,000	1,372,000,745,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		8,938,596,895	11,145,703,348
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	7,870,636,640	10,283,800,097
Nguyên giá	222		21,799,433,695	23,163,488,549
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13,928,797,055)	(12,879,688,452)
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	1,067,960,255	861,903,251
Nguyên giá	228		1,468,463,000	1,141,493,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(400,502,745)	(279,589,749)
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	117,345,315,578	221,701,946,544
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		50,800,000,000	217,360,927,946
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		66,649,227,980	4,444,931,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(103,912,402)	(103,912,402)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		1,606,771,579	1,606,771,579
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	1,606,771,579	1,606,771,579
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6,648,311,241,997	6,293,544,488,478

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		2,363,242,235,658	2,050,225,651,921
Nợ ngắn hạn	310		2,117,593,783,563	1,815,228,528,209
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	71,382,560,524	82,890,117,604
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	970,875,878,984	664,777,164,409
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.17	98,966,884,014	90,192,227,469
Phải trả người lao động	314	V.18	12,768,981,130	13,654,102,462
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	241,616,894,100	248,439,249,221
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	550,014,995,360	83,822,666,872
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	169,512,085,527	629,193,628,240
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	2,455,503,924	2,259,371,932
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		245,648,452,095	234,997,123,712
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	59,399,752,095	189,506,023,712
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	186,248,700,000	45,491,100,000
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		-	-

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4,285,069,006,339	4,243,318,836,557
Vốn chủ sở hữu	410	V.24	4,285,069,006,339	4,243,318,836,557
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	V.23c	(576,461,073,797)	(624,322,603,005)
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		5,729,509,154	5,271,867,840
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		89,807,830,982	96,376,831,722
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		47,861,529,208	30,999,501,046
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41,946,301,774	65,377,330,676
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		6,648,311,241,997	6,293,544,488,478


NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng


PHẠM MINH
Tổng giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 năm 2018

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	172,734,758,087	10,649,063,614	531,052,001,592	507,768,509,866
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	97,407,229,756	64,427,142,764	140,278,752,349
Doanh thu thuần	10		172,734,758,087	(86,758,166,142)	466,624,858,828	367,489,757,517
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	119,270,896,352	(31,189,748,479)	282,413,380,007	250,588,531,005
Lợi nhuận gộp	20		53,463,861,735	(55,568,417,663)	184,211,478,821	116,901,226,512
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	25,371,117,111	141,375,438,992	91,661,585,590	178,581,692,471
Chi phí tài chính	22	VI.5	12,206,597,307	14,517,770,250	54,283,294,520	64,631,381,979
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>11,864,580,447</i>	<i>13,687,876,583</i>	51,541,518,398	<i>63,258,468,922</i>
Chi phí bán hàng	24	VI.6	7,377,030,846	10,120,164,308	29,649,617,619	28,558,394,738
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	40,600,564,933	45,273,779,810	118,855,236,885	103,699,948,400
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18,650,785,760	15,895,306,961	73,084,915,387	98,593,193,866
Thu nhập khác	31	VI.8	1,663,409,232	328,285,749	5,511,880,539	1,233,562,656
Chi phí khác	32	VI.9	5,942,700,515	3,295,764,238	24,106,873,765	14,537,986,983
Lợi nhuận khác	40		(4,279,291,283)	(2,967,478,489)	(18,594,993,226)	(13,304,424,327)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14,371,494,477	12,927,828,472	54,489,922,161	85,288,769,539
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		3,656,914,455	3,779,210,095	12,543,620,387	19,911,438,863
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10,714,580,022	9,148,618,377	41,946,301,774	65,377,330,676
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10				
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng




PHẠM MINH
Tổng giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	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		54,489,922,161	85,288,769,539
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		2,732,847,666	2,798,010,156
-	Các khoản dự phòng	03		10,999,784,273	2,234,307,011
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30,249,420,034)	(171,105,519,292)
-	Chi phí lãi vay	06		51,541,518,398	63,258,468,922
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		89,514,652,464	(17,525,963,664)
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(374,453,275,240)	331,153,465,804
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		76,274,212,546	(346,678,459,187)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		585,650,353,076	(76,484,814,868)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(567,483,695)	(81,006,187)
-	Tiền lãi vay đã trả	13	V.18	(26,183,207,985)	(66,112,684,959)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(27,136,282,846)	(40,806,329,686)
-	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		323,098,968,320	(216,535,792,747)
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		(525,741,213)	(577,088,636)
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		-	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(238,574,411,123)	(188,316,851,558)
5.	Tiền thu từ đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		226,408,845,535	316,884,955,322
6.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		256,051,000	-
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		(12,385,255,801)	156,545,766,328

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	277,023,590,771
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.21	(506,437,839,427)	(241,481,264,124)
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		(318,923,942,713)	35,542,326,647
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(8,210,230,194)	(24,447,699,772)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	44,814,786,341	69,262,486,113
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	36,604,556,147	44,814,786,341



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng



PHẠM MINH
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 thẩm định giá Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Thẩm định giá trị bất động sản, dự án đầu tư.	32%	32%	32%
Công ty 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 số

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

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Hóc Môn, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – 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

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 2018 so sánh được với số liệu của cùng kỳ năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty có 230 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 406 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 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:

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

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 chi 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 chi 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**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	21.095.114.482	32.836.238.507
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.509.441.665	11.978.547.834
Cộng	<u>36.604.556.147</u>	<u>44.814.786.341</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Đầu tư vào công ty liên kết	50.800.000.000	-	50.800.000.000	217.360.927.946	-	217.360.927.946
Công ty TNHH thâm định giá Hoàng Quân ⁽¹⁾	1.600.000.000	-	1.600.000.000	1.600.000.000	-	1.600.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽²⁾	-	-	-	166.560.927.946	-	166.560.927.946
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	1.200.000.000	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	66.649.227.980	(103.912.402)	66.545.315.578	4.444.931.000	(103.912.402)	4.341.018.598
Công ty du lịch Ninh Thuận	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam	1.080.000.000	(103.912.402)	976.087.598	1.080.000.000	(103.912.402)	976.087.598
Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	2.108.880.000	-	2.108.880.000	2.108.880.000	-	2.108.880.000
Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà	-	-	-	256.051.000	-	256.051.000
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	62.460.347.980	-	62.460.347.980	-	-	-
Cộng	117.449.227.980	(103.912.402)	117.345.315.578	221.805.858.946	(103.912.402)	221.701.946.544

- (1) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân 1.600.000.000 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (3) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (4) 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.

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	-
Số cuối năm	103.912.402

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
Thu mượn	462.307.550	3.709.902.920
Trả tiền mượn	-	6.408.240.027
Công ty TNHH Địa Ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Cho mượn tiền	677.702.591	891.440.520
Hoa hồng môi giới	-	270.449.439
Công ty cổ phần tư Căng Bình Minh		
Cho mượn tiền	25.900.000	4.926.183.909
Chi phí thi công	21.647.202.320	-
3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng		
3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	439.762.067.659	384.974.397.234
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	73.189.890.630	73.189.890.630
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	-	357.929.202
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	17.354.455.276	17.264.455.276
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	95.811.480.000	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	52.070.001.038	43.785.517.926
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	51.953.992.124	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	5.386.877.963	3.980.553.634
Công Ty TNHH SX TM Tự Cường	23.974.280.000	24.974.280.000
Công ty TNHH DT XD Thiên Phát	28.324.000.000	28.324.000.000
Các cá nhân có liên quan	7.699.754.537	13.288.954.475
Phải thu các khách hàng khác	699.923.600.479	506.808.191.060
Các khách hàng mua bất động sản	699.907.600.479	506.792.191.060
Các khách hàng khác	16.000.000	16.000.000
Cộng	<u>1.139.685.668.138</u>	<u>891.782.588.294</u>
3b. Phải thu dài hạn của khách hàng		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	902.479.640.071	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	224.768.520.000
Công ty TNHH DT XD Thiên Phát	254.916.000.000	254.916.000.000
Cộng	<u>902.479.640.071</u>	<u>902.479.640.071</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>1.182.162.895.285</i>	<i>1.113.035.021.511</i>
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	-	11.709.000.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	3.823.998.864	5.170.934.095
Công Ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ	1.046.624.920	1.046.624.920
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	19.238.653.652	17.877.833.973
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	712.914.453	1.079.726.020
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	-	49.762.629.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	793.716.111.013	799.363.996.382
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	363.624.592.383	227.024.277.121
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>435.598.084.369</i>	<i>305.783.535.952</i>
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	240.595.829.402	232.863.622.233
Các nhà cung cấp khác	195.002.254.967	72.919.913.719
Cộng	<u>1.617.760.979.654</u>	<u>1.418.818.557.463</u>

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho các bên liên quan mượn tiền (*)</i>	<i>144.693.870.751</i>	<i>240.281.765.401</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	30.689.400.000	25.709.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	6.060.010.967	53.922.999.967
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	1.905.900.000	55.835.188.167
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	13.300.236.389	7.745.501.106
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	946.450.000	575.200.000
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	12.364.987.317	8.002.822.025
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	271.536.312	1.324.208.752
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	3.803.640.978	30.921.034.981
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	864.719.174	1.753.493.283
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	17.014.794.860	4.140.390.393
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	3.418.447.920	1.925.637.920
Công Ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân	14.630.962.750	14.182.932.250
Công Ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ	23.099.320.174	21.563.080.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	7.759.176.627	985.000
Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh	14.175.000	79.240.000
Ông Phan Chí Tâm	8.550.112.283	12.599.651.557
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn</i>	<i>88.165.121.664</i>	<i>89.573.378.789</i>
Công ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo	32.944.406.794	23.916.979.566

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các tổ chức và cá nhân khác	55.220.714.870	65.656.399.223
Cộng	232.858.992.415	329.855.144.190

6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	342.454.188.095	-	144.198.943.775	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ				
<i>Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án</i>	25.700.000.000	-	25.700.000.000	-
<i>Cổ tức được chia</i>	-	-	1.099.131.900	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh - Tiền lãi cho vay	7.985.280.563	-	22.606.689.196	-
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	-	-	-
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	93.000.000.000	-	93.000.000.000	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	289.378.668	-	289.378.668	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	2.583.610.339	-	1.503.744.011	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	113.586.874.086	-	99.147.323.762	10.455.479.128
Ký cược, ký quỹ	8.072.106.000	-	8.031.106.000	-
Tạm ứng	51.807.602.688	-	31.149.410.935	3.540.402.851
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	1.419.515.398	-	7.679.156.827	6.915.076.277
Cộng	456.041.062.181	-	243.346.267.537	10.455.479.128

6b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
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	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	220.496.445.000	-	20.481.445.000	-
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	20.431.445.000	-	20.431.445.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	65.000.000	-	50.000.000	-
Cộng	1.372.015.745.000	-	1.372.000.745.000	-

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	631.859.449.238	-	561.650.846.832	-
Hàng hóa bất động sản	169.504.515.259	-	315.987.330.211	-
Cộng	801.363.964.497	-	877.638.177.043	-

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 kỳ	Số đầu năm
Cộng cụ, dụng cụ	127.151.030	162.627.097
Chi phí sửa chữa	728.409.412	103.449.650
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	22.000.000
Cộng	855.560.442	288.076.747

9b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí sửa chữa văn phòng.

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	18.544.160.180	1.248.777.306	23.163.488.549
Mua sắm mới	-	-	198.771.213	198.771.213
Thanh lý	-	(1.562.826.067)	-	(1.562.826.067)
Số cuối kỳ	3.370.551.063	16.981.334.113	1.447.548.519	21.799.433.695

Trong đó:

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
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	716.242.062	11.139.591.156	1.023.855.234	12.879.688.452
Khấu hao tăng trong kỳ	168.527.544	2.362.509.840	80.897.286	2.611.934.670
Khấu hao giảm trong kỳ	-	(1.562.826.067)	-	(1.562.826.067)
Số cuối kỳ	884.769.606	11.939.274.929	1.104.752.520	13.928.797.055
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	2.654.309.001	7.404.569.024	224.922.072	10.283.800.097
Số cuối kỳ	2.485.781.457	5.042.059.184	342.795.999	7.870.636.640

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	1.141.493.000	1.141.493.000
Mua sắm mới	326.970.000	326.970.000
Số cuối kỳ	1.468.463.000	1.468.463.000
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	279.589.749	279.589.749
Khấu hao tăng trong kỳ	120.912.996	120.912.996
Số cuối kỳ	400.502.745	400.502.745
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	861.903.251	861.903.251
Số cuối kỳ	1.067.960.255	1.067.960.255

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.172.326.144</i>	<i>872.326.144</i>
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	1.172.326.144	872.326.144
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>70.210.234.380</i>	<i>82.017.791.460</i>
Công ty Xây dựng Công trình giao thông 507	526.770.857	2.212.465.546
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	-	15.036.123.538
Công ty Cổ phần Phát Triển Công Viên Cây Xanh Và Đô Thị Vũng tàu	-	29.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	68.683.463.523	34.769.202.376
Cộng	<u>71.382.560.524</u>	<u>82.890.117.604</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>296.636.672.145</i>	<i>272.326.335.918</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	281.371.592.436	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	6.980.596.597	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	8.284.483.112	-
<i>Trả trước của người mua khác</i>	<i>674.239.206.839</i>	<i>392.450.828.491</i>
Các khách hàng mua bất động sản	674.239.206.839	392.450.828.491
Cộng	<u>970.875.878.984</u>	<u>664.777.164.409</u>

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	17.204.251.209	1.476.383.788	15.727.867.421	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.977.164.089	-	12.543.620.387	27.136.282.846	42.384.501.630	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	1.713.616.522	-	-	-	1.713.616.522
Thuế thu nhập cá nhân	9.311.918.633	-	3.068.047.944	-	12.379.966.577	-
Các loại thuế khác	1.670.093.867	-	1.200.000	1.200.000	1.670.093.867	-
Các khoản phải nộp khác	22.233.050.880	-	5.044.488.693	473.085.054	26.804.454.519	-
Cộng	<u>90.192.227.469</u>	<u>1.713.616.522</u>	<u>37.861.608.233</u>	<u>29.086.951.688</u>	<u>98.966.884.014</u>	<u>1.713.616.522</u>

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:

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.371.494.477	12.927.828.472
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.913.077.798	5.286.442.004
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	18.284.572.275	18.214.270.476
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	18.284.572.275	18.214.270.476
Thu nhập chịu thuế suất 10%	-	-
Thu nhập chịu thuế suất 20%	18.284.572.275	18.214.270.476
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.656.914.455	3.642.854.095
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các kỳ trước	-	136.356.000
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.656.914.455	3.779.210.095

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí dự án	186.161.506.841	218.986.440.650
Chi phí lãi vay	51.467.561.346	21.720.344.127
Chi phí thuê nhà	-	3.622.159.939
Chi phí môi giới	3.987.825.913	4.110.304.505
Cộng	<u>241.616.894.100</u>	<u>248.439.249.221</u>

20. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan tiền mượn</i>	<i>300.427.405.104</i>	<i>31.444.868.221</i>
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	109.053.412.352	6.917.804.017
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	1.650.000	1.650.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	53.627.391.146	39.795.380
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân – Phải trả lại tiền do thanh lý hợp đồng	-	24.185.618.824
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	88.065.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	9.379.951.606	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>249.587.590.256</i>	<i>52.377.798.651</i>
Phải trả lại tiền cho khách hàng do thanh lý	-	30.221.214.593
Phí bảo trì chung cư phải trả	12.247.816.634	10.577.746.000
Kinh phí công đoàn	476.474.900	159.486.080
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	6.228.225.525	3.894.680.898
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	230.635.073.197	7.524.671.080
Cộng	<u>550.014.995.360</u>	<u>83.822.666.872</u>

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**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	12.381.380.000	212.963.438.988
Vay Công ty Cổ Phần Tư vấn – Thương Mại – Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mêkông	-	42.994.184.618
Vay Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc	-	40.745.000.000
Vay Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động sản Đông Dương	-	74.224.254.370
Vay Ông Vũ Trọng Đắc	12.381.380.000	55.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	157.130.705.527	416.230.189.252
Vay Công ty Cổ Phần MegaSky	-	35.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22b)	157.130.705.527	381.230.189.252
Cộng	<u>169.512.085.527</u>	<u>629.193.628.240</u>

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	629.193.628.240
Số tiền vay phát sinh trong năm	1.528.896.714
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	45.227.400.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(506.437.839.427)
Số cuối năm	<u>169.512.085.527</u>

21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	44.100.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ^(iv)	128.000.000	435.200.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn ^(v)	135.700.000	955.900.000
Trái phiếu	185.985.000.000	-
Cộng	<u>186.248.700.000</u>	<u>45.491.100.000</u>

- (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 nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi đã được gia hạn nợ chuyển sang từ vay ngắn hạn.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín để thanh toán chi phí đã đầu tư các dự án với lãi suất bằng lãi suất huy động 12 tháng + 4,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp hàng hóa bất động sản của Công ty và được Công ty cổ phần cảng Bình Minh và Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông bảo lãnh bằng bất động sản.

- (iv) 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.
- (v) 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.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	157.130.705.527	381.230.189.252
Trên 1 năm đến 5 năm	186.248.700.000	45.491.100.000
Cộng	<u>343.379.405.527</u>	<u>426.721.289.252</u>

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

Số đầu kỳ	45.491.100.000
Số tiền vay phát sinh	185.985.000.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-
Số kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	45.227.400.000
Số cuối kỳ	<u>186.248.700.000</u>

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số đầu năm	2.259.371.932
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	196.131.992
Số cuối kỳ	<u>2.455.503.924</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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 lũy kế tại ngày 31/12/2017	47.861.529.208	-
Cộng	(576.461.073.797)	(624.322.603.005)

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

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, tiền bao gồm 237,93 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**

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Doanh thu bán bất động sản	166.986.385.198	(1.276.643.102)
Doanh thu hoạt động xây dựng	5.343.938.181	7.520.309.092
Doanh thu cung cấp dịch vụ	404.434.708	4.405.397.624
Cộng	172.734.758.087	10.649.063.614

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

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	113.926.958.171	(41.556.853.443)
Giá vốn của hoạt động xây dựng	5.343.938.181	7.407.295.025
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	2.959.809.939
Cộng	119.270.896.352	(31.189.748.479)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	20.037.250	11.430.510
Lãi chuyển nhượng Công ty con, liên kết	23.899.420.034	133.500.021.292
Doanh thu tài chính được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	6.000.000.000
Lãi bán hàng trả chậm	1.451.659.827	1.863.987.190
Cộng	<u>25.371.117.111</u>	<u>141.375.438.992</u>

5. Chi phí tài chính

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Chi phí lãi vay	11.864.580.447	(10.060.821.914)
Chi phí lãi trái phiếu	-	23.748.698.497
Chi phí tài chính khác	342.016.860	829.893.667
Cộng	<u>12.206.597.307</u>	<u>14.517.770.250</u>

6. Chi phí bán hàng

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Chi phí cho nhân viên	3.365.613.575	1.040.588.457
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	8.674.251	24.371.155
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.920.311.619	3.995.815.327
Các chi phí khác	1.082.431.401	5.059.389.369
Cộng	<u>7.377.030.846</u>	<u>10.120.164.308</u>

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Chi phí cho nhân viên	14.492.035.008	11.624.210.636
Chi phí đồ dùng văn phòng	116.067.458	73.218.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	687.031.740	674.477.631
Thuế, phí và lệ phí	16.284.000	29.692.029
Dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	10.000.000.000	16.959.491.729
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.450.663.948	13.734.002.307
Các chi phí khác	5.838.482.779	2.178.686.841
Cộng	<u>40.600.564.933</u>	<u>45.273.779.810</u>

8. Thu nhập khác

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Thu nhập khác	1.663.409.232	328.285.749
Cộng	<u>1.663.409.232</u>	<u>328.285.749</u>

9. Chi phí khác

	<u>Quý 4/2018</u>	<u>Quý 4/2017</u>
Các khoản chi phí khác	5.942.700.515	3.295.764.238
Cộng	<u>5.942.700.515</u>	<u>3.295.764.238</u>

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 giá Hoàng Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên 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 4/2018	Quý 4/2017
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
<i>Chi phí thi công</i>	59.414.456.675	36.743.436.102
<i>Cho mượn tiền</i>	8.384.950.731	11.231.275.106
<i>Thu mượn</i>	93.065.000.000	-
Công ty CP XD Và PT Đô Thị Tây Ninh		
<i>Cho mượn tiền</i>	-	140.000.000
<i>Chi phí thi công</i>	12.502.935.454	28.856.549.091
<i>Thu mượn</i>	331.000.000	-
<i>Trả tiền mượn</i>	-	4.980.000.000
Công ty CP ĐT PT BĐS Đông Dương		
<i>Thu mượn</i>	53.468.708.947	37.423.657.536
<i>Thu từ hợp tác kinh doanh</i>	-	6.000.000.000
<i>Trả tiền mượn</i>	-	14.504.021.939

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Quân**

<i>Cho mượn tiền</i>	3.575.000.000	1.226.682.141
<i>Chi phí vật tư</i>	-	276.804.857
<i>Thu mượn</i>	41.995.000.000	-

Công ty KDN Bình Thuận

<i>Chi phí thi công</i>	-	29.261.726.364
<i>Cho mượn tiền</i>	50.000.000	1.000.000.000

Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân

<i>Cho mượn tiền</i>	409.500.000	17.212.450
----------------------	-------------	------------

Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc

<i>Cho mượn tiền</i>	2.282.540.000	310.972.223
<i>Chi phí tư vấn thiết kế</i>	2.056.909.090	2.327.540.849

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2019




Nguyễn Hồng Phương
Kế toán trưởng


Phạm Minh
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Đơn vị tính: VNĐ

	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
Số dư đầu năm trước	4,266,000,000,000	(646,800,000,000)	26,996,876,394	5,271,867,840	(7,260,000)	30,999,501,046	3,682,460,985
Tăng vốn từ chuyển đổi trái phiếu	500,000,000,000	-	-	-	-	-	500,000,000
Kết chuyển quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	22,477,396,995	(26,996,876,394)	-	-	65,377,330,676	(4,519,479,301)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	65,377,330
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(4,519,479,301)
Số dư cuối 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
Số dư đầu năm nay	4,766,000,000,000	(624,322,603,005)	-	5,271,867,840	(7,260,000)	96,376,831,722	4,243,318,836
Phân phối lợi nhuận	-	47,861,529,208	-	-	-	(47,861,529,208)	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	41,946,301,774	41,946,301
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	457,641,314	-	(653,773,306)	(196,131,000)
Số dư cuối kỳ này	4,766,000,000,000	(576,461,073,797)	-	5,729,509,154	(7,260,000)	89,807,830,982	4,285,069,006

TP.HCM, Ngày 30 tháng 01 năm 2019



Nguyễn Hồng Phương
Kế toán trưởng

Phạm Minh
Tổng Giám đốc