

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

...o0o...

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

PH.Đ. M.S.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.331.381.574.714</b>	<b>2.708.210.953.985</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>54.698.803.417</b>	<b>26.200.351.704</b>
Tiền	111		54.698.803.417	26.200.351.704
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2a	-	<b>136.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	136.000.000
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>3.292.734.062.594</b>	<b>1.883.111.390.280</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	957.286.289.549	645.826.202.603
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	1.924.877.626.499	731.111.943.375
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	172.907.220.455	336.775.816.379
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	279.706.538.726	203.395.027.754
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(43.070.595.827)	(34.402.599.831)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	1.026.983.192	405.000.000
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>940.722.565.851</b>	<b>766.017.838.815</b>
Hàng tồn kho	141		940.722.565.851	766.017.838.815
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>43.226.142.852</b>	<b>32.745.373.186</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.348.625.625	543.152.974
Thuế GTGT được khấu trừ	152		39.689.850.897	31.326.609.811
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	1.187.666.330	875.610.401
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.055.817.668.058</b>	<b>1.324.924.120.066</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	V.3b	<b>75.811.809.000</b>	<b>285.330.960.000</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		70.400.000.000	285.100.960.000
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		3.228.305.000	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2.183.504.000	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	230.000.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>32.702.426.654</b>	<b>6.120.645.856</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10a	21.080.157.874	6.120.645.856
Nguyên giá	222		40.718.697.173	17.355.440.368
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.638.539.299)	(11.234.794.512)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.10b	11.622.268.780	-
Nguyên giá	228		12.496.767.789	170.503.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(874.499.010)	(170.503.000)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.11	<b>611.751.930.142</b>	<b>160.260.067</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11a	1.691.979.391	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11b	610.059.950.751	160.260.067
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2b	<b>1.328.660.701.147</b>	<b>1.030.299.981.371</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		279.669.587.018	640.931.937.929
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.049.950.092.696	390.493.821.161
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(958.978.567)	(1.125.777.719)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.890.801.115</b>	<b>3.012.272.772</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	1.689.150.033	39.239.993
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	5.201.651.082	2.973.032.779
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	4.15		
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.387.199.242.772</b>	<b>4.033.135.074.051</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.381.036.307.992</b>	<b>2.270.024.531.669</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.652.198.242.405</b>	<b>1.384.004.583.847</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	60.786.336.647	9.163.471.674
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	382.321.935.272	287.843.686.305
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	94.571.321.594	9.203.261.199
Phải trả người lao động	314	V.16	8.145.074.024	7.207.601.197
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	319.370.797.631	342.077.338.717
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	329.593.138.424	305.667.710.389
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	94.508.578.232	215.462.201.773
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	360.126.561.426	206.328.692.100
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.575.105.900	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	1.199.393.255	1.050.620.493
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>728.838.065.587</b>	<b>886.019.947.822</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	273.703.543.997	312.014.679.538
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	443.614.229.084	574.005.268.284
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		11.520.292.506	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.006.162.934.780</b>	<b>1.763.110.542.382</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>4.006.162.934.780</b>	<b>1.763.110.542.382</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.950.000.000.000	1.700.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.950.000.000.000	1.700.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(646.800.000.000)	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418		2.785.877.941	2.451.447.816
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		658.410.408.380	60.659.094.566
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.967.517.245	60.659.094.566
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		654.442.891.135	-
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		41.766.648.458	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.387.199.242.772</b>	<b>4.033.135.074.051</b>



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng




**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Tổng giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý 4 năm 2015**

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LUY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		517.916.456.005	296.926.412.328	1.430.072.187.448	328.851.888.961
Gác khoản giảm trừ doanh thu	02		90.909.091	-	32.300.190.902	454.545.455
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	VI.1	<b>517.825.546.914</b>	<b>296.926.412.328</b>	<b>1.397.771.996.546</b>	<b>328.397.343.506</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	VI.2	<b>344.295.085.791</b>	<b>232.065.851.029</b>	<b>1.015.011.569.876</b>	<b>256.001.306.660</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>173.530.461.123</b>	<b>64.860.561.299</b>	<b>382.760.426.670</b>	<b>72.396.036.846</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	189.174.244.643	14.168.532.039	212.672.492.325	102.091.138.190
Chi phí tài chính	22	VI.4	12.287.134.539	22.007.459.810	54.090.484.543	56.071.527.241
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>12.021.975.539</i>	<i>22.007.459.810</i>	<i>54.203.353.031</i>	<i>55.854.808.448</i>
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		318.557.606	-	1.274.230.424	-
Chi phí bán hàng	25	VI.5	19.799.019.000	19.649.475.049	44.727.546.251	35.034.999.658
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	36.079.410.817	9.128.863.260	81.096.291.182	43.505.880.513
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>294.857.699.016</b>	<b>28.243.295.219</b>	<b>416.792.827.442</b>	<b>39.874.767.624</b>
Thu nhập khác	31		1.804.423.696	205.467.475	5.014.070.627	1.575.993.358
Chi phí khác	32		2.190.075.681	1.181.544.785	9.512.627.237	3.464.168.515
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(385.651.985)</b>	<b>(976.077.310)</b>	<b>(4.498.556.610)</b>	<b>(1.888.175.157)</b>
<b>Bất lợi thương mại</b>	<b>41</b>					
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>619.985.185.264</b>	<b>27.267.217.909</b>	<b>737.807.409.066</b>	<b>37.986.592.467</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		64.962.782.833	5.844.876.127	83.831.653.435	7.868.389.372
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(912.334.659)	-	(912.334.659)	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>555.934.737.090</b>	<b>21.422.341.782</b>	<b>654.888.090.290</b>	<b>30.118.203.095</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>555.489.537.935</b>	<b>-</b>	<b>654.442.891.135</b>	<b>-</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>62</b>		<b>445.199.155</b>	<b>-</b>	<b>445.199.155</b>	<b>-</b>



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
 Kế toán trưởng





**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
 Tổng giám đốc  
 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1.	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>737.807.409.067</b>	<b>37.986.592.467</b>
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02	V.10	3.163.467.082	948.533.074
-	Các khoản dự phòng	03		6.691.842.066	10.447.517.161
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(542.309.782.281)	(102.065.123.786)
-	Chi phí lãi vay	06	VI.4	54.203.353.031	55.854.808.448
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>259.556.288.965</b>	<b>3.172.327.364</b>
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.826.686.983	(440.312.398.009)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		141.331.620.486	(177.632.925.116)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(291.875.234.068)	(54.772.102.476)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.690.158.044)	580.794.201
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(50.952.548.737)	(82.364.480.571)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(8.580.797.007)	(3.388.473.158)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		9.735.057.566	112.000.000
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(7.539.000.000)	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>60.811.916.144</b>	<b>(754.605.257.765)</b>
<b>II.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(15.022.739.684)	(324.000.000)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10.116.422)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.231.474.000	-
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.076.351.184.046)	(202.134.205.650)
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		195.482.526.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.544.135.000	10.210.600
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(865.115.788.730)</b>	<b>(202.458.111.472)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.22	930.000.000.000	500.000.000.000
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.20	113.521.345.241	504.243.797.711
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.20	(154.505.200.942)	(41.595.142.812)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22	(56.213.820.000)	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>832.802.324.299</b>	<b>962.648.654.899</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>28.498.451.713</b>	<b>5.585.285.662</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>26.200.351.704</b>	<b>20.615.066.042</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>54.698.803.417</b>	<b>26.200.351.704</b>



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng




**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Tổng giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2016



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

- Hình thức sở hữu vốn**  
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân và các công ty con (sau đây gọi tắt là Công ty) là các công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh**  
Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.
- Ngành nghề kinh doanh**  
Hoạt động kinh doanh chính Công ty là: xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**  
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty trên 12 tháng.
- Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**  
Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 28 tháng 3 năm 2015, Công ty sẽ tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ VND lên 4.000 tỷ VND. Tuy nhiên, trong thực tế Công ty đã tăng vốn từ 2.000 tỷ VND lên 3.950 tỷ VND.
- Cấu trúc Công ty**  
*Các Công ty con*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	198 Nguyễn Hội, phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Cho thuê đất trong Khu công nghiệp	96,50%	96,50%	96,50%
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân cần Thơ	27-28 Quang Trung, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	97%	97%	97%
Công ty cổ Cảng Bình Minh	Áp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Thi công xây dựng các dự án	96,50%	96,50%	96,50%

### *Các Công ty liên kết*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	274 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Thiết kế kiến trúc các công trình dân dụng, công nghiệp	40%	40%	40%
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Thẩm định giá trị bất động sản, dự án đầu tư.	32%	32%	32%
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Áp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh bất động sản	32%	32%	32%
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	26 Yersin, phường Vạn Thắng, TP. Nha Trang, tỉnh	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Trường TH Tư Thục Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á	Khánh Hòa 254 Lê Trọng tấn, P.Tây Thạnh, Q.Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	20%	20%	20%
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh	Số 90 đường Nguyễn Thái Học, khu phố 4, phường III, TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh	Xây dựng nhà các loại	44%	44%	44%
Công ty CP Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Bình Thuận	198 Nguyễn Hội, P.Phú Trinh, Tp.Phan Thiết, T.Bình Thuận	Xây dựng, Kinh doanh bất động sản	37,38%	37,38%	37,38%
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tự Cường	286 Nguyễn Thông, P.Phú Hải, Tp.Phan Thiết, T.Bình Thuận	Dịch vụ	40%	40%	40%
Công ty cổ phần MeGaSky	373 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Sửa chữa máy tính	40%	40%	40%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, phường Long Hương, TP. Bà Rịa Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Học Môn, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	C 15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình, đường TA 14, phường Thới An, quận 12, TP. Hồ Chí Minh

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, số liệu so sánh cùng kỳ năm trước được lấy theo số liệu Báo cáo tài chính riêng. Như vậy các số liệu trình bày trên Báo cáo cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 của năm tài chính 2015 không thể so sánh được với số liệu tương ứng của cùng kỳ năm trước.

## **8. Nhân viên**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 Công ty có 599 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 281 nhân viên).

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

### **1. Năm tài chính**

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

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **III. CHUẨN MỤC 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 và số 202/2014/TT-BTC. Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/209/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. 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 riêng.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII – Thông tư số 61/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 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 hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo các Thông tư số 200/2014/TT-BTC và số 202/2014/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 hợp nhất**

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty mẹ và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ động không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

## 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

## 3. Các khoản đầu tư tài chính

### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

### *Các khoản cho vay*

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

### *Các khoản đầu tư vào công 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí thực hiện các dự án.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 6. Chi phí trả trước

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

### *Công cụ, dụng cụ*

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

### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

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

## 7. Tài sản thuê hoạt động

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

## 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

### Loại tài sản cố định

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc thiết bị	08
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 kỳ.

Tài sản cố định vô 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 vô hình như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## Loại tài sản cố định

Quyền sử dụng đất có thời hạn

Chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa

## Số năm

50 năm

20 năm

### **Chương trình phần mềm**

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

### **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 nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần vốn chủ sở hữu của bên mua, khoản chênh lệch này được xem là bất lợi thương mại và được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### **12. Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty mẹ. Thông thường, Công ty mẹ được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty mẹ khấu hao lợi thế thương mại theo thời gian 10 năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty mẹ trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

### **13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

#### **Tài sản đồng kiểm soát**

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

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

- 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.

### **14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với 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.

### **15. 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.

### **16. 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.

### **17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### **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.

## **18. Hợp đồng xây dựng**

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

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

## **19. 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 hóa đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

## **20. 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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

## 21. 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.

## 22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- 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.

## 23. 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.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	41.213.862.050	23.175.854.523
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.484.941.367	3.024.497.181
<b>Cộng</b>	<b><u>54.698.803.417</u></b>	<b><u>26.200.351.704</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn.

#### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>279.669.587.018</b>	<b>(855.066.165)</b>	<b>278.814.520.853</b>	<b>640.931.937.929</b>	<b>(665.950.005)</b>	<b>640.265.987.924</b>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc <sup>(1)</sup>	6.233.618.221	-	6.233.618.221	5.813.333.333	-	5.813.333.333
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận <sup>(2)</sup>	-	-	-	78.080.000.000	-	78.080.000.000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân <sup>(3)</sup>	1.641.939.451	-	1.641.939.451	1.600.000.000	(67.836.877)	1.532.163.123
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông <sup>(4)</sup>	157.757.990.184	-	157.757.990.184	166.560.927.946	-	166.560.927.946
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ <sup>(5)</sup>	-	-	-	37.901.104.000	-	37.901.104.000

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân <sup>(6)</sup>	-	(589.907.165)	(589.907.165)	70.400.000.000	(598.113.128)	69.801.886.872
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang <sup>(7)</sup>	48.068.671.431	-	48.068.671.431	2.434.205.650	-	2.434.205.650
Công ty cổ phần cảng Bình Minh <sup>(8)</sup>	-	-	-	273.255.000.000	-	273.255.000.000
Trường TH Tư Thục Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á <sup>(9)</sup>	1.202.448.043	-	1.202.448.043	-	-	-
Công ty cổ phần MeGaSky <sup>(10)</sup>	309.367.000	-	309.367.000	309.367.000	-	309.367.000
Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn <sup>(11)</sup>	-	-	-	4.578.000.000	-	4.578.000.000
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh <sup>(12)</sup>	28.470.995.827	-	28.470.995.827	-	-	-
Công ty cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Bình Thuận <sup>(13)</sup>	22.515.157.239	-	22.515.157.239	-	-	-
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tự Cường <sup>(14)</sup>	13.204.240.622	-	13.204.240.622	-	-	-
Công ty cổ phần Xuất Nhập Khẩu Rỗng Đông Nam Á <sup>(14)</sup>	265.159.000	(265.159.000)	-	-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>1.049.950.092.696</b>	<b>(103.912.402)</b>	<b>1.049.846.180.294</b>	<b>390.493.821.161</b>	<b>(459.827.714)</b>	<b>390.033.993.447</b>
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	-	-	-	1.241.590.161	-	1.241.590.161
Công ty du lịch Ninh Thuận	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam	1.080.000.000	(103.912.402)	976.087.598	1.080.000.000	(459.827.714)	620.172.286
Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	2.108.880.000	-	2.108.880.000	2.108.880.000	-	2.108.880.000
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang	5.988.000.000	-	5.988.000.000	5.988.000.000	-	5.988.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà	256.051.000	-	256.051.000	256.051.000	-	256.051.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc	2.800.000.000	-	2.800.000.000	2.800.000.000	-	2.800.000.000
Công ty cổ phần cảng Bình Minh <sup>(15)</sup>	-	-	-	150.000.000.000	-	150.000.000.000
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mekong <sup>(15)</sup>	322.019.300.000	-	322.019.300.000	26.019.300.000	-	26.019.300.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương <sup>(15)</sup>	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Cty cổ phần tư vấn - thương mại Giải Trí	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-	-	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bình Minh <sup>(15)</sup>				
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thiên Phát <sup>(15)</sup>	394.697.861.696	-	394.697.861.696	-
<b>Cộng</b>	<b>1.329.619.679.714</b>	<b>(958.978.567)</b>	<b>1.328.660.701.147</b>	<b>(1.125.777.719)</b>
		<b>1.030.299.981.371</b>		

- (1) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc 5.813.333.333 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (2) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận.
- (3) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân 1.600.000.000 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (4) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông 166.560.927.946 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (5) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ.
- (6) Công ty đã bán khoản đầu tư của Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân .
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201611366 ngày 27 tháng 8 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Công ty đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND tương đương 40% vốn điều lệ.
- (8) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông Công ty cổ phần Cảng Bình Minh.
- (9) Công ty đã đầu tư vào Trường TH Tư Thục Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á 1.200.000.000 VND tương đương 20% vốn điều lệ.
- (10) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần MeGaSky 309.367.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (11) Trong kỳ, Công ty đã bán khoản đầu tư vào Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn.
- (12) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh 26.187.528.000 VND tương đương 44% vốn điều lệ.
- (13) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Bình Thuận 18.331.041.315 VND, tương đương 37,38% vốn điều lệ.
- (14) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tự Cường 13.200.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (15) Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh vào các công ty dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát.

*Tình hình hoạt động của các công ty liên kết*

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

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

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

Số đầu năm	(1.125.777.719)
Số trích lập dự phòng	(265.159.000)
Hoàn nhập dự phòng	431.958.152
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(958.978.567)</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

*Giao dịch với các công ty liên kết*

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

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
<i>Cho mượn</i>	805.161.111	122.506.945
<i>Chi phí tư vấn thiết kế</i>	10.909.064.855	4.245.355.628
<i>Trả tiền mượn</i>	998.798.486	-
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
<i>Thu chi hộ</i>	832.805.500	698.897.499
<i>Trả tiền cổ tức</i>	-	7.628.800.000
<i>Cho mượn tiền</i>	418.500.000	305.175.000
<i>Chi phí lãi vay</i>	163.117.176	163.117.176
<i>Trả tiền mượn</i>	21.600.000.000	-
<i>Thu tiền Thi công</i>	15.210.000.000	-
<i>Doanh thu xây dựng</i>	26.010.696.364	-
<i>Mượn tiền</i>	21.300.000.000	-
Công ty cổ phần MeGaSky	-	-
<i>Tiền cho mượn</i>	23.350.040	12.300.000
Trường TH Tư Thục KT Kỹ Thuật Tây Nam Á		
<i>Trả tiền mượn</i>	-	178.345.275
<i>Cho mượn tiền</i>	210.000.000	-
Cty TNHH Địa Ốc HQ Nha Trang		
<i>Cho mượn</i>	100.000.000	280.000.000
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh		
<i>Mượn tiền</i>	-	4.000.000.000
<i>Chi phí thi công</i>	21.863.303.182	-
<i>Trả tiền mượn</i>	4.000.000.000	-
Cty CP Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Bình Thuận		
<i>Thu tiền thi công công trình HQC Phú Tài</i>	18.646.648.511	-
<i>Thu tiền thuê đất KCN Hàm Kiệm I</i>	8.169.315.000	-
<i>Chi trả tiền mượn</i>	2.426.980.967	-
<i>Chi trả tiền thi công</i>	350.754.520.469	-
<i>Chi phí thi công</i>	96.109.342.754	-
Cty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tự Cường		
<i>Cho mượn tiền</i>	72.072.000	-

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>28.229.825.506</b>	<b>157.902.275.108</b>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	357.929.202	357.929.202
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	17.943.300.323	17.354.455.276
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	140.189.890.630
Cty cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Bình Thuận	957.887.602	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuận		
Công ty Phát triển nhà Bảo Linh	8.970.708.379	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>929.056.464.043</b>	<b>487.923.927.495</b>
Các khách hàng mua bất động sản	928.515.334.643	487.907.927.495
Các khách hàng khác	541.129.400	16.000.000
<b>Cộng</b>	<b>957.286.289.549</b>	<b>645.826.202.603</b>

- 3b. **Phải thu dài hạn của khách hàng**  
Phải thu các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phiếu.

4. **Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>1.415.590.833.659</b>	<b>472.393.945.409</b>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	787.732.897.761	270.334.411.418
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	4.725.303.532	4.602.597.049
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	123.000.000.000	-
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	448.673.336.584	153.059.335.177
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	7.061.694.017	-
Hội đồng quản trị	44.397.601.765	44.397.601.765
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>509.286.792.840</b>	<b>258.717.997.966</b>
Các nhà cung cấp khác	509.286.792.840	258.717.997.966
<b>Cộng</b>	<b>1.924.877.626.499</b>	<b>731.111.943.375</b>

5. **Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>57.853.489.605</b>	<b>168.153.151.937</b>
Cho Công ty cổ phần cảng Bình Minh – Mượn	-	45.789.862.724
Cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh vay và mượn	19.509.951.342	15.228.000.000
Cho Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông mượn	15.022.732.758	16.150.000.000
Cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ mượn	-	66.523.504.394
Cho Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận mượn	-	43.100.000
Cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương mượn	347.228.211	875.206.873
Cho Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc mượn	8.944.553.113	5.429.947.135
Cho Công ty cổ phần cảng Bình Minh mượn	-	5.678.456.427
Cho Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân mượn	12.570.204.620	-
Cho Công ty cổ phần MeGaSky mượn	485.619.561	354.569.521
Cho Công ty TNHH luật Hoàng Quân	383.200.000	253.200.000
Cho Công ty TNHH TM DV Địa Ốc HQ Nha Trang	380.000.000	-
Cho Trường Trung Cấp Kinh Tế - Kỹ Thuật Tây Nam Á	210.000.000	-



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>115.053.730.850</b>	<b>168.622.664.442</b>
Cho các cá nhân khác vay với lãi suất 06%/năm	-	105.245.184.444
Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn	115.053.730.850	63.377.479.998
<b>Cộng</b>	<b>172.907.220.455</b>	<b>336.775.816.379</b>

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>6.923.436.506</b>	-	<b>56.814.911.629</b>	-
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ –tiền chuyển nhượng đầu tư dự án				
<i>Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án</i>	-	-	25.700.000.000	-
<i>Cổ tức được chia</i>	-	-	-	-
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông - Cổ tức được chia	3.072.000.000	-	7.628.000.000	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh - Tiền lãi cho vay	-	-	20.546.145.373	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	894.418.606	-	799.448.356	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	2.957.017.900	-	2.141.317.900	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>272.783.102.220</b>	<b>7.401.084.681</b>	<b>146.580.116.125</b>	<b>7.401.084.681</b>
Tiền lãi cho vay	-	-	80.821.362.735	-
Ký cược, ký quỹ	7.690.640.000	-	141.640.000	-
Tạm ứng	84.772.371.600	7.006.315.811	56.187.904.520	7.006.315.811
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	179.786.290.925	394.768.870	9.429.208.870	394.768.870
Quỹ khen thưởng phúc lợi	533.799.695	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>279.706.538.726</b>	<b>7.401.084.681</b>	<b>203.395.027.754</b>	<b>7.401.084.681</b>

**6b. Phải thu dài hạn khác**

Ký cược, ký quỹ dài hạn.

**7. Tài sản thiếu chờ xử lý**

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

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	4.679.181.406	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	661.554.008.334	-	629.298.743.839	-
- Chi phí xây dựng công trình	625.740.358.353	-	593.533.009.439	-
- Chi phí đầu tư dự án	35.765.734.400	-	35.765.734.400	-
Hàng hóa	182.521.985	-	113.014.066	-
Hàng hóa bất động sản	274.354.769.707	-	136.606.080.910	-
<b>Cộng</b>	<b>940.722.565.851</b>	-	<b>766.017.838.815</b>	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	1.884.362.075	201.523.235
Chi phí sửa chữa	407.779.515	341.629.739
Chi phí bảo hiểm	14.392.295	-
Chi phí đồng phục	31.219.997	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	10.871.743	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.348.625.625</u></b>	<b><u>543.152.974</u></b>

**9b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	1.385.508.269	39.239.993
Chi phí sửa chữa văn phòng	303.641.764	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.689.150.033</u></b>	<b><u>39.239.993</u></b>

**10. Tài sản cố định****10a. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	3.370.551.063	-	12.978.300.635	1.006.588.670	17.355.440.368
Tăng do hợp nhất	5.703.631.879	427.535.801	1.102.416.727	69.825.913	7.303.410.320
Mua sắm mới	-	-	13.589.071.818	-	13.734.071.818
Tăng theo chứng thư thẩm định tại ngày 01/10/2015	2.468.241.576	-	52.533.091	-	2.520.774.667
Giảm do hạch toán sai tài khoản	-	(50.000.000)	-	-	(50.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>11.542.424.518</u></b>	<b><u>377.535.801</u></b>	<b><u>27.722.322.271</u></b>	<b><u>1.076.414.583</u></b>	<b><u>40.718.697.173</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	210.659.430	-	10.334.222.480	689.912.602	11.234.794.512
Tăng do hợp nhất	2.622.968.578	182.862.472	499.218.993	69.385.746	3.374.435.789
Tăng theo chứng thư thẩm định tại ngày 01/10/2015	2.073.784.586	-	-	-	2.073.784.586
Khấu hao trong kỳ	261.562.270	27.579.433	2.643.721.067	155.853.843	3.088.716.613
Giảm theo chứng thư thẩm định tại ngày 01/10/2015	-	(10.036.858)	(86.417.736)	(36.737.607)	(133.192.201)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>5.168.974.864</u></b>	<b><u>200.405.047</u></b>	<b><u>13.390.744.804</u></b>	<b><u>878.414.584</u></b>	<b><u>19.638.539.299</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	3.159.891.633	-	2.644.078.155	316.676.068	6.120.645.856
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>6.373.449.655</u></b>	<b><u>177.130.754</u></b>	<b><u>14.331.577.467</u></b>	<b><u>197.999.999</u></b>	<b><u>21.080.157.874</u></b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**10b. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Phần mềm kế toán</u>	<u>Chi phí san lấp mặt bằng</u>	<u>Chi phí đền bù giải tỏa</u>	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	170.503.000	-	-	-	170.503.000
Tăng do hợp nhất		770.440.408	546.365.631	2.814.070.500	4.130.876.539
Tăng theo chứng thư thẩm định tại ngày 01/10/2015	-	-	-	8.195.388.250	8.195.388.250
Thanh lý tài sản	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>170.503.000</b>	<b>770.440.408</b>	<b>546.365.631</b>	<b>11.009.458.750</b>	<b>12.496.767.789</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	170.503.000	-	-	-	170.503.000
Tăng do hợp nhất	-	368.793.480	260.452.060	82.031.540	711.277.080
Khấu hao trong kỳ	-	9.630.504	6.829.569	58.290.397	74.750.470
Giảm theo chứng thư thẩm định tại ngày 01/10/2015	-	-	-	(82.031.540)	(82.031.540)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>170.503.000</b>	<b>378.423.984</b>	<b>267.281.629</b>	<b>58.290.397</b>	<b>874.499.010</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>392.016.424</b>	<b>279.084.002</b>	<b>10.951.168.354</b>	<b>11.622.268.780</b>

**11. Tài sản dở dang dài hạn**

**11a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án khu chung cư cao cấp đa chức năng 22 tầng	1.617.988.655	-
Dự án khu dân cư giáp khu tái định cư bến xe	73.990.736	-
<b>Cộng</b>	<b>1.691.979.391</b>	<b>-</b>

**11b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí san lấp mặt bằng - Xây nhà bếp	25.991.318	-
Chi phí khảo sát thiết kế địa trắc đường vào Cảng Bình Minh	21.397.182	-
Khảo sát địa hình, địa chất lập dự án xây dựng Cảng Bình Minh	900.909.091	-
Chi phí thuê đất lập dự án xây dựng Cảng Bình Minh (a)	607.394.997.954	-
Chi phí xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng không nung (b)	603.540.841	-
Xây dựng hàng rào Rạch Cái Tràm (c)	7.920.000	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.105.194.365	160.260.067
<b>Cộng</b>	<b>610.059.950.751</b>	<b>160.260.067</b>

(a) Chi phí thuê đất lập dự án xây dựng cảng Bình Minh theo hợp đồng thuê đất số 61/42/2013/HĐTD-BM ngày 31 tháng 12 năm 2013 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 1/2014/PLHD ngày 18 tháng 4 năm 2014. Theo đó, công ty thuê lại đất của công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông với mục đích xây dựng nhà xưởng và các công trình kiến trúc phục vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

sản xuất kinh doanh và dịch vụ vận tải theo phương án sản xuất hoặc luận chứng kinh tế kỹ thuật được phê duyệt của các ngành chức năng cho công ty. Các công trình xây dựng trên lô đất này phải được thực hiện theo đúng quy hoạch phát triển khu công nghiệp Bình Minh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thời gian thuê đến hết ngày 08 tháng 09 năm 2056.

(b) Dự án xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng không nung được cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu vào ngày 30 tháng 11 năm 2015 và Chứng chỉ quy hoạch xây dựng số 03/2015/CCQH XD do Ban quản lý các Khu Công Nghiệp Vĩnh Long cấp.

(c) Dự án xây dựng hàng rào Rạch Cái Tràm được Hội đồng quản trị của Công ty thông qua quyết định xây dựng mới trong năm 2015.

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><i>12.816.219.144</i></b>	<b><i>622.715.229</i></b>
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	-	55.215.230
Công ty TNHH luật Hoàng Quân	422.326.144	567.499.999
Công ty CP XD và PT Đô Thị Tây Ninh	12.207.886.000	-
Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc	186.007.000	-
<b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>	<b><i>47.970.117.503</i></b>	<b><i>8.540.756.445</i></b>
Công ty xây dựng công trình giao thông 507	2.383.981.000	2.763.981.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng kinh doanh nhà (CDH)	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH một thành viên phát triển và kinh doanh nhà HDTC	243.790.781	794.849.017
Các nhà cung cấp khác	44.342.345.722	3.981.926.428
<b>Cộng</b>	<b><u>60.786.336.647</u></b>	<b><u>9.163.471.674</u></b>

***Nợ quá hạn chưa thanh toán***

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Trả trước của các bên liên quan</i></b>	<b><i>50.364.483.112</i></b>	<b><i>31.184.483.112</i></b>
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	30.000.000.000	-
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	-	22.900.000.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	20.284.483.112	8.284.483.112
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	80.000.000	-
<b><i>Trả trước của các khách hàng khác</i></b>	<b><i>331.957.452.160</i></b>	<b><i>256.659.203.193</i></b>
Các khách hàng mua bất động sản	329.990.178.864	256.333.621.039
Các khách hàng khác	1.967.273.296	325.582.154
<b>Cộng</b>	<b><u>382.321.935.272</u></b>	<b><u>287.843.686.305</u></b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	2.301.142.588	(2.417.882.183)	-	(116.739.595)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.867.646.778	-	87.528.455.430	(8.385.480.674)	87.010.621.534	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(875.610.401)	-	(195.316.334)	-	(1.070.926.735)
Thuế thu nhập cá nhân	1.026.160.526	-	5.862.952.016	(2.213.908.444)	4.675.204.098	-
Các loại thuế khác	309.453.895	-	2.698.305.367	(122.263.300)	2.885.495.962	-
<b>Cộng</b>	<b>9.203.261.199</b>	<b>(875.610.401)</b>	<b>98.390.855.401</b>	<b>(13.334.850.935)</b>	<b>94.571.321.594</b>	<b>(1.187.666.330)</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 22%.

Thu nhập từ bán, cho thuê mua nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

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

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	555.934.737.090	27.267.217.909
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.922.791.939	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(266.038.771.507)	-
Thu nhập chịu thuế	298.818.757.522	27.267.217.909
Thu nhập được miễn thuế	(1.001.500.000)	-
Thu nhập tính thuế	297.817.257.522	27.267.217.909
Thu nhập chịu thuế suất 5%	266.067.500	-
Thu nhập chịu thuế suất 10%	9.185.011.638	-
Thu nhập chịu thuế suất 22%	288.366.178.384	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>64.372.363.783</b>	<b>5.844.876.127</b>
Thuế TNDN tạm tính cho phần thu tiền ứng trước của khách hàng	590.419.050	-
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các kỳ trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>64.962.782.833</b>	<b>5.844.876.127</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**16. Phải trả người lao động**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	8.145.074.024	7.207.601.197
<b>Cộng</b>	<b>8.145.074.024</b>	<b>7.207.601.197</b>

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí dự án	288.131.619.508	320.817.115.560
Chi phí lãi vay	21.680.817.452	17.638.053.218
Chi phí thuê nhà	3.622.169.939	3.622.169.939
Trích trước chi phí giá vốn thi công	5.936.190.732	-
<b>Cộng</b>	<b>319.370.797.631</b>	<b>342.077.338.717</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	<b>286.013.468.764</b>	<b>272.326.335.918</b>
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mekong – Tiền thi công nhận trước	273.235.426.827	272.326.335.918
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc - tiền vật tư, hàng hóa	12.778.041.937	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>43.579.669.660</b>	<b>33.341.374.471</b>
Tiền trả trước về bất động sản đầu tư	43.429.845.861	33.341.374.471
Tiền trả trước tiền thuê đất KCN Hàm Kiệm I	149.823.799	-
<b>Cộng</b>	<b>329.593.138.424</b>	<b>305.667.710.389</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan tiền mượn</i>	<b>22.052.138.332</b>	<b>121.097.960.916</b>
Bà Trần Thị Thanh Như	-	1.432.246.668
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	-	66.798.486
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	3.691.650.000	24.749.504.338

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	500.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	9.619.216.244	29.600.648.061
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	-	182.391.146
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	3.342.272.088	3.831.151.742
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	-	4.519.921.917
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	-	53.279.829.808
Công ty cổ phần địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	2.935.468.750
Chi nhánh Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	99.000.000	-
Cty CP Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Tây Ninh	5.000.000.000	-
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>72.456.439.900</b>	<b>94.364.240.857</b>
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang – Nhận góp vốn	50.887.215.989	85.856.401.657
Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn của khách hàng mua căn hộ	280.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	21.289.223.911	8.507.839.200
<b>Cộng</b>	<b>94.508.578.232</b>	<b>215.462.201.773</b>

**19b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Tiền mượn các thành viên Hội đồng quản trị	268.748.043.997	312.014.679.538
Công an TP. Cần Thơ - Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh bằng quyền sử dụng đất của dự án khu Chung cư 20 tầng và dự án 44 căn nhà liên kế tại Lô số 11A thuộc khu đô thị mới nam sông Cần Thơ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	4.955.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>273.703.543.997</b>	<b>312.014.679.538</b>

**19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn <sup>(i)</sup>	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Cần Thơ @	64.500.000.000	64.500.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	295.626.561.426	295.626.561.426	171.328.692.100	171.328.692.100
<b>Cộng</b>	<b>360.126.561.426</b>	<b>360.126.561.426</b>	<b>206.328.692.100</b>	<b>206.328.692.100</b>

@ Khoản vay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn CN Cần Thơ (Agribank) theo hợp đồng tín dụng số 09/HĐTĐ.2015 ngày 10/06/2015. Số tiền vay theo hợp đồng: 74.000.000.000 VND; Thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất: 10.0%/năm. Mục đích vay: Vay vốn lưu động thực hiện KHSXKD năm 2015; Khoản vay này được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba theo Hợp đồng số 09/CANGBM.HĐTC.2015 ngày 05 tháng 06 năm 2015.

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

	Số đầu năm	Số kết chuyển	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	35.000.000.000	-	(35.000.000.000)	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	64.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	171.328.692.100	223.178.982.174	(98.881.112.848)	295.626.561.426
<b>Cộng</b>	<b>206.328.692.100</b>	<b>223.178.982.174</b>	<b>(133.881.112.848)</b>	<b>360.126.561.426</b>

### 20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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

- (i) Trong kỳ, đã thanh toán khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn để đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở xã hội HQC Plaza với lãi suất trên cơ sở 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm, thời hạn vay 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 18 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất của dự án.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi đã được gia hạn nợ chuyển sang từ vay ngắn hạn.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín để thanh toán chi phí đã đầu tư các dự án với lãi suất bằng lãi suất huy động 12 tháng + 4,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp hàng hóa bất động sản của Công ty và được Công ty cổ phần cảng Bình Minh và Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông bảo lãnh bằng bất động sản.
- (v) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để mua xe với lãi suất 7,5% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 29 tháng 6 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

### 21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số đầu năm	1.050.620.493
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	143.327.196
Tăng do hợp nhất Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	5.445.566
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1.199.393.255</u></b>

### 22. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	<b>Cộng</b>
Số dư đầu năm nay	1.700.000.000.000	2.451.447.816	60.659.094.566	-	-	1.763.110.542.382
Tăng vốn trong kỳ	2.250.000.000.000	-	-	-	-	2.250.000.000.000
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	41.321.449.303	41.321.449.303
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	654.442.891.135	-	445.199.155	654.888.090.290
Chia cổ tức	-	-	(56.213.820.000)	-	-	(56.213.820.000)
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	(646.800.000.000)	-	(646.800.000.000)
Trích quỹ	-	334.430.125	(477.757.321)	-	-	(143.327.196)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b><u>3.950.000.000.000</u></b>	<b><u>2.785.877.941</u></b>	<b><u>658.410.408.380</u></b>	<b><u>(646.800.000.000)</u></b>	<b><u>41.766.648.458</u></b>	<b><u>4.006.162.934.779</u></b>

#### 22b. Cổ phiếu

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**22c. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

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

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	469.485.759.329	294.359.972.589
Doanh thu cho thuê KCN	13.167.779.920	-
Doanh thu hoạt động xây dựng	32.888.508.365	2.347.630.001
Doanh thu dịch vụ	2.374.408.391	218.809.738
<b>Cộng</b>	<b>517.916.456.005</b>	<b>296.926.412.328</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	90.909.091	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>517.825.546.914</b>	<b>296.926.412.328</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	308.228.849.608	230.584.130.119
Giá vốn cho thuê KCN	5.193.837.750	-
Giá vốn hoạt động xây dựng	30.578.421.671	1.481.720.910
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	293.976.762	-
<b>Cộng</b>	<b>344.295.085.791</b>	<b>232.065.851.029</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	77.970.643	-
Lãi tiền cho vay	-	14.168.532.039
Cổ tức, lợi nhuận được chia	800.000	-
Thu nhập chuyển nhượng cổ phần	189.095.474.000	-
<b>Cộng</b>	<b>189.174.244.643</b>	<b>14.168.532.039</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Chi phí lãi vay	12.021.975.539	22.007.459.810
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	265.159.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>12.287.134.539</u></b>	<b><u>22.007.459.810</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Chi phí cho nhân viên	7.823.329.878	10.532.944.398
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	135.695.459	590.531.131
Chi phí khấu hao tài sản cố định	249.570.277	71.461.613
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.914.558.466	4.733.376.774
Các chi phí khác	5.675.864.920	3.721.161.133
<b>Cộng</b>	<b><u>19.799.019.000</u></b>	<b><u>19.649.475.049</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Chi phí cho nhân viên	17.280.864.103	5.048.492.631
Chi phí đồ dùng văn phòng	724.029.173	297.139.084
Chi phí khấu hao tài sản cố định	658.814.997	166.743.756
Thuế, phí và lệ phí	160.097.335	28.737.411
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.119.852.432	1.310.727.174
Chi phí dự phòng	478.744.740	-
Các chi phí khác	11.657.008.037	2.277.023.204
<b>Cộng</b>	<b><u>36.079.410.817</u></b>	<b><u>9.128.863.260</u></b>

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty liên kết
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 TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần MeGaSky	Công ty liên kết
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tự Cường	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	Công ty có liên quan
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty luật TNHH Hoàng Quân	Công ty có liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<u>Quý IV/2015</u>	<u>Quý IV/2014</u>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bào Linh		
Chi phí thi công	347.100.739.385	72.001.850.024
Cho mượn tiền	-	731.965.277
Trả tiền mượn	2.574.805.558	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương		
Cho mượn tiền	-	6.795.195.942
Trả tiền mượn	15.692.183.078	-
Công ty luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ pháp lý	1.200.000.000	181.818.182
Cho mượn tiền	-	100.000.000
Trả tiền mượn	100.000.000	-

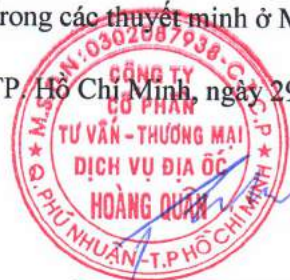
### Công nợ với các bên liên quan khác

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2016



**Nguyễn Hồng Phượng**  
Kế Toán Trưởng



**TS. Trương Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

