

**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 2017**

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

**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 2017**

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

	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>3,785,125,720,675</b>	<b>3,754,803,956,552</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>44,814,786,341</b>	<b>69,262,486,113</b>
Tiền	111		44,814,786,341	69,262,486,113
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	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	-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>2,881,476,248,111</b>	<b>3,135,565,775,699</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	936,380,879,732	787,150,307,035
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1,429,251,998,865	1,683,389,180,827
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	327,806,344,898	458,423,247,954
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	243,346,267,537	261,232,467,522
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(56,017,362,914)	(55,742,547,632)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	708,119,993	1,113,119,993
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>839,817,455,102</b>	<b>530,933,717,856</b>
Hàng tồn kho	141		839,817,455,102	530,933,717,856
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>19,017,231,121</b>	<b>19,041,976,884</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	465,212,163	207,070,560
Thuế GTGT được khấu trừ	152		17,407,195,376	17,756,723,940
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.16	1,144,823,582	1,078,182,384
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

	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>2,540,663,358,324</b>	<b>2,558,965,543,131</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	V.3b	<b>2,291,865,059,713</b>	<b>1,427,600,745,000</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		904,528,439,363	70,400,000,000
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		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1,387,336,620,350	1,357,200,745,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11,145,703,348</b>	<b>13,366,624,868</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	10,283,800,097	12,767,640,118
Nguyên giá	222		23,163,488,549	22,921,299,913
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12,879,688,452)	(10,153,659,795)
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	861,903,251	598,984,750
Nguyên giá	228		1,141,493,000	806,593,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(279,589,749)	(207,608,250)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>14,343,877,140</b>	<b>14,369,877,140</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	14,183,617,073	14,209,617,073
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	160,260,067	160,260,067
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>221,701,946,544</b>	<b>1,102,021,524,544</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	871,531,578,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		217,360,927,946	217,360,927,946
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4,444,931,000	13,232,931,000
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		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,606,771,579</b>	<b>1,606,771,579</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	1,606,771,579	1,606,771,579
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6,325,789,078,999</b>	<b>6,313,769,499,683</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

	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>2,072,726,534,738</b>	<b>2,631,308,514,403</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,737,429,835,676</b>	<b>1,795,319,935,117</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	93,323,559,006	35,367,391,957
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	741,281,693,326	681,325,633,158
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.17	91,392,783,017	100,157,291,126
Phải trả người lao động	314	V.18	13,654,102,462	4,246,865,148
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	221,872,564,238	362,970,399,167
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	103,640,087,825	75,267,906,409
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	470,005,673,870	533,725,076,220
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	2,259,371,932	2,259,371,932
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>335,296,699,062</b>	<b>835,988,579,286</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.20b	204,841,899,062	246,319,431,809
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	130,454,800,000	105,417,325,373
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	484,251,822,104
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		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4,253,062,544,261</b>	<b>3,682,460,985,280</b>
Vốn chủ sở hữu	410	V.24	4,253,062,544,261	3,682,460,985,280
Vốn góp của chủ sở hữu	411		4,766,000,000,000	4,266,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4,766,000,000,000	4,266,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(624,322,603,005)	(646,800,000,000)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.23	-	26,996,876,394
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		5,271,867,840	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		106,120,539,426	30,999,501,046
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30,999,501,046	9,439,314,179
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		75,121,038,380	21,560,186,867
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<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>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>500</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6,325,789,078,999</b>	<b>6,313,769,499,683</b>



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2018

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Quý 4 năm 2017

Chi 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	15,708,345,052	(791,922,819)	512,827,791,304	934,691,911,523
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	81,836,045,189	33,331,322,809	124,707,567,782	90,373,793,086
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>		<b>(66,127,700,137)</b>	<b>(34,123,245,628)</b>	<b>388,120,223,522</b>	<b>844,318,118,437</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	(22,026,113,887)	(95,126,701,194)	259,752,165,597	558,021,028,766
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>(44,101,586,250)</b>	<b>61,003,455,566</b>	<b>128,368,057,925</b>	<b>286,297,089,671</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	141,375,438,992	(9,399,824,372)	178,581,692,471	3,998,152,892
Chi phí tài chính	22	VI.5	16,608,172,616	41,603,190,677	66,721,784,345	91,011,077,558
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		15,778,278,949	40,994,326,345	65,348,871,288	89,808,383,620
Chi phí bán hàng	24	VI.6	10,120,164,308	12,322,098,859	28,558,394,738	54,637,476,420
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	43,137,152,665	35,502,130,267	101,563,321,255	106,706,288,859
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>27,408,363,153</b>	<b>(37,823,788,609)</b>	<b>110,106,250,058</b>	<b>37,940,399,726</b>
Thu nhập khác	31	VI.8	328,285,749	10,016,579,574	1,233,562,656	13,314,546,710
Chi phí khác	32	VI.9	3,295,764,238	16,964,512,538	14,537,986,983	19,974,695,271
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(2,967,478,489)</b>	<b>(6,947,932,964)</b>	<b>(13,304,424,327)</b>	<b>(6,660,148,561)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>24,440,884,664</b>	<b>(44,771,721,573)</b>	<b>96,801,825,731</b>	<b>31,280,251,165</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		5,548,558,583	(4,251,422,959)	21,680,787,351	8,353,803,098
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	1,366,261,200
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>18,892,326,081</b>	<b>(40,520,298,614)</b>	<b>75,121,038,380</b>	<b>21,560,186,867</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10				
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	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.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		<b>96,801,825,731</b>	<b>76,051,972,738</b>
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		2,798,010,156	2,255,776,983
-	Các khoản dự phòng	03		274,815,282	3,950,949,675
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(171,105,519,292)	(3,503,981,259)
-	Chi phí lãi vay	06		65,348,871,288	48,814,057,275
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		<b>(5,881,996,835)</b>	<b>127,568,775,412</b>
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		285,298,727,995	(655,142,360,162)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(308,857,737,246)	(116,142,720,447)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4,616,816,533)	330,260,074,413
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(258,141,603)	1,560,839,011
-	Tiền lãi vay đã trả	13	V.18	(77,341,383,456)	(47,087,224,298)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(40,739,688,488)	(277,589)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(152,397,036,166)</b>	<b>(358,982,893,660)</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		(577,088,636)	(636,090,000)
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		(186,268,052,266)	(231,753,374,528)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		316,884,955,322	161,357,576,355
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		8,788,000,000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16,554,751,200	3,776,517,000
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>155,382,565,620</b>	<b>(67,255,371,173)</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước
<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.23	-	26,996,876,394
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(7,260,000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.21	190,734,057,742	651,865,686,338
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.21	(218,167,286,968)	(248,886,151,289)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(27,433,229,226)</b>	<b>429,969,151,443</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(24,447,699,772)</b>	<b>3,730,886,610</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>69,262,486,113</b>	<b>47,078,216,936</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>44,814,786,341</b>	<b>50,809,103,546</b>



**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
Kế toán trưởng




**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Tổng giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2018

# 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 2017

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 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 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 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

# 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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, phường Long Hương, TP. Bà Rịa Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Hóc Môn, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – 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 2017 so sánh được với số liệu của cùng kỳ năm trước.

# 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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### 8. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 Công ty có 406 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 342 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

# **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 2017

### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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.

# 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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### *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:

# 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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- 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 phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định

Số năm

# 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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

# 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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

## **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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### **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**

## **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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

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

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

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

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

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

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

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

#### **17. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

#### **18. Chi phí đi vay**

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó.

## **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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### **19. Các khoản chi phí**

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

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

### **20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

## CÔNG TY 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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- 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	32.836.238.507	20.471.930.337
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.978.547.834	48.790.555.776
<b>Cộng</b>	<b><u>44.814.786.341</u></b>	<b><u>69.262.486.113</u></b>

#### 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:

# 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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 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 con</b>	-	-	-	871.531.578.000	-	871.531.578.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận <sup>(1)</sup>	-	-	-	224.235.035.000	-	224.235.035.000
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ <sup>(2)</sup>	-	-	-	216.451.543.000	-	216.451.543.000
Công ty cổ phần cảng Bình Minh <sup>(3)</sup>	-	-	-	430.845.000.000	-	430.845.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>217.360.927.946</b>	-	<b>217.360.927.946</b>	<b>217.360.927.946</b>	-	<b>217.360.927.946</b>
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	166.560.927.946	-	166.560.927.946	166.560.927.946	-	166.560.927.946
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang <sup>(6)</sup>	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 <sup>(7)</sup>	1.200.000.000	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>4.444.931.000</b>	<b>(103.912.402)</b>	<b>4.341.018.598</b>	<b>13.232.931.000</b>	<b>(103.912.402)</b>	<b>13.129.018.598</b>
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	(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
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang	-	-	-	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
<b>Cộng</b>	<b>221.805.858.946</b>	<b>(103.912.402)</b>	<b>221.701.946.544</b>	<b>1.102.125.436.946</b>	<b>(103.912.402)</b>	<b>1.102.021.524.544</b>

(1) Công ty đã chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận 224.235.035.000 VND, tương đương 96,5% vốn điều lệ.

(2) Công ty đã chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ 216.451.543.000 VND, tương đương 97% vốn điều lệ.

## 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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- (3) Công ty đã chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần cảng Bình Minh 430.845.000.000 VND, tương đương 96,5% vốn điều lệ.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (7) 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	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>103.912.402</b>

#### *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 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
<b>Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông</b>		
Cho mượn tiền	-	10.400.000.000
Trả tiền mượn	6.408.240.027	-
Thu chi hộ	-	85.027.500
Mượn tiền	3.709.902.920	-
<b>Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á</b>		
Cho mượn tiền	-	301.668.056
<b>Công ty TNHH Địa Ốc Hoàng Quân Nha Trang</b>		
Cho mượn tiền	891.440.520	984.572.318
Hoa hồng môi giới	270.449.439	-

**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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Quý 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
<i>Công ty Cổ Phần Cảng Bình Minh</i>		
<i>Cho mượn tiền</i>	4.926.183.909	-
<b>3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng</b>		
<b>3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>331.676.117.234</b>	<b>306.951.090.054</b>
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	357.929.202
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	17.264.455.276	17.354.455.276
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	17.336.729.637
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	95.811.480.000	92.580.120.000
Cty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân	83.997.336.091	83.997.336.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	43.785.517.926	4.865.121.109
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	3.980.553.634	3.980.553.634
Các cá nhân có liên quan	13.288.954.475	13.288.954.475
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>604.704.762.498</b>	<b>480.199.216.981</b>
Các khách hàng mua bất động sản	551.390.482.498	480.183.216.981
Công Ty TNHH SX TM Tự Cường	24.974.280.000	-
Công ty TNHH DT XD Thiên Phát	28.324.000.000	-
Các khách hàng khác	16.000.000	16.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>936.380.879.732</u></b>	<b><u>787.150.307.035</u></b>
<b>3b. Phải thu dài hạn của khách hàng</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>424.843.919.363</b>	<b>8.800.000.000</b>
Bà Trương Nguyễn Song Vân - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	-	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	424.843.919.363	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>479.684.520.000</b>	<b>61.600.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Diễm - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	-	61.600.000.000
Công Ty TNHH SX TM Tự Cường	224.768.520.000	-
Công ty TNHH DT XD Thiên Phát	254.916.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>904.528.439.363</u></b>	<b><u>70.400.000.000</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>1.123.168.462.913</b>	<b>1.094.171.152.182</b>
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	11.709.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	5.170.934.095	7.555.344.958
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	-	127.673.856
Công Ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ	1.046.624.920	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	18.011.275.375	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	1.079.726.020	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	59.762.629.000	80.551.833.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	799.363.996.382	829.293.699.041
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	227.024.277.121	137.338.108.527
Hội đồng quản trị	-	39.304.492.800
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>306.083.535.952</b>	<b>589.218.028.645</b>
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	232.863.622.233	223.500.625.147
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	-	150.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	73.219.913.719	215.717.403.498
<b>Cộng</b>	<b><u>1.429.251.998.865</u></b>	<b><u>1.683.389.180.827</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Cho các bên liên quan mượn tiền (*)</b>	<b>237.437.903.426</b>	<b>349.918.620.682</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	25.709.400.000	27.205.100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	53.922.999.967	46.495.183.876
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	55.835.188.167	40.564.188.167
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	7.745.501.106	11.883.345.465
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	575.200.000	383.200.000
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	-	30.322.293.300
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	8.002.822.025	4.428.045.471
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	1.324.208.752	1.251.668.056
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	28.872.235.689	80.878.088.313
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	1.753.493.283	5.329.457.637
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	3.424.567.710	46.435.066.620
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	1.925.637.920	1.096.137.920
Công Ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân	14.182.932.250	12.902.200.000
Công Ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ	21.563.080.000	21.543.080.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	985.000	10.585.000
Ông Phan Chí Tâm	12.599.651.557	19.190.980.857

**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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn</i>	<i>90.368.441.472</i>	<i>108.504.627.272</i>
<b>Cộng</b>	<b>327.806.344.898</b>	<b>458.423.247.954</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>144.198.943.775</i>	-	<i>146.944.128.640</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ				
<i>Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án</i>	<i>25.700.000.000</i>	-	<i>25.700.000.000</i>	-
<i>Cổ tức được chia</i>	<i>1.099.131.900</i>	-	<i>1.099.131.900</i>	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh - Tiền lãi cho vay	22.606.689.196	-	22.606.689.196	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông - Cổ tức được chia	-	-	3.072.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương	-	-	-	-
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	-	269.378.668	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	1.503.744.011	-	1.196.928.876	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>99.147.323.762</i>	-	<i>114.288.338.882</i>	<i>10.455.199.128</i>
Ký cược, ký quỹ	8.031.106.000	-	7.640.500.000	-
Tạm ứng	31.149.410.935	-	21.787.789.545	3.540.122.851
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam - tiền chuyển nhượng vốn	52.287.650.000	-	77.287.650.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.679.156.827	-	7.572.399.337	6.915.076.277
<b>Cộng</b>	<b>243.346.267.537</b>	<b>-</b>	<b>261.232.467.522</b>	<b>10.455.199.128</b>

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>1.151.519.300.000</i>	-	<i>1.151.519.300.000</i>	-
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 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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>235.817.320.350</b>	-	<b>205.681.445.000</b>	-
Quý Phát triển nhà ở TP.HCM – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	20.431.445.000	-	5.431.445.000	-
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	-	200.000.000.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	15.385.875.350	-	250.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.387.336.620.350</b>	-	<b>1.357.200.745.000</b>	-

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
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>	<b>561.650.846.832</b>	-	<b>397.152.828.734</b>	-
- Chi phí xây dựng công trình	526.161.722.620	-	361.387.094.334	-
- Chi phí đầu tư dự án	35.489.124.212	-	35.765.734.400	-
Hàng hóa	-	-	113.014.066	-
Hàng hóa bất động sản	278.166.608.270	-	133.667.875.056	-
<b>Cộng</b>	<b>839.817.455.102</b>	-	<b>530.933.717.856</b>	-

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	333.011.310	46.546.083
Chi phí sửa chữa	132.200.853	160.524.477
<b>Cộng</b>	<b>465.212.163</b>	<b>207.070.560</b>

9b. **Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí sửa chữa văn phòng.

**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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</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	18.544.160.180	1.006.588.670	22.921.299.913
Mua sắm mới	-	-	242.188.636	242.188.636
Thanh lý	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.370.551.063</b>	<b>18.544.160.180</b>	<b>1.248.777.306</b>	<b>23.163.488.549</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	6.409.887.817	682.588.670	7.092.476.487
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	547.714.518	8.689.356.606	916.588.671	10.153.659.795
Khấu hao tăng trong kỳ	168.527.544	2.450.234.549	107.266.564	2.726.028.657
Khấu hao giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>716.242.062</b>	<b>11.139.591.155</b>	<b>1.023.855.235</b>	<b>12.879.688.452</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	2.822.836.545	9.854.803.574	89.999.999	12.767.640.118
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.654.309.001</b>	<b>7.404.569.025</b>	<b>224.922.071</b>	<b>10.283.800.097</b>

**11. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Phần mềm kế toán</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	806.593.000	806.593.000
Mua sắm mới	334.900.000	334.900.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.141.493.000</b>	<b>1.141.493.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>		
Số đầu năm	207.608.250	207.608.250
Khấu hao tăng trong kỳ	71.981.499	71.981.499
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>279.589.749</b>	<b>279.589.749</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu kỳ	598.984.750	598.984.750
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>861.903.251</b>	<b>861.903.251</b>

**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.

**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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****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>2.332.899.790</i>
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	1.172.326.144	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	2.332.899.790
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>92.151.232.862</i>	<i>33.034.492.167</i>
Công ty Xây dựng Công trình giao thông 507	2.212.000.224	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	15.016.123.538	15.036.123.538
Các nhà cung cấp khác	73.923.109.100	14.785.903.083
<b>Cộng</b>	<b><u>93.323.559.006</u></b>	<b><u>35.367.391.957</u></b>

***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>296.511.954.742</i>	<i>280.610.819.030</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	24.185.618.824	-
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>444.769.738.584</i>	<i>400.714.814.128</i>
Các khách hàng mua bất động sản	444.769.738.584	399.657.452.832
Các khách hàng khác	-	1.057.361.296
<b>Cộng</b>	<b><u>741.281.693.326</u></b>	<b><u>681.325.633.158</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.236.620.774	-	21.680.787.351	(40.739.688.488)	58.177.719.637	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	1.078.182.384	-	(66.641.198)	-	1.144.823.582
Thuế thu nhập cá nhân	6.585.024.925	-	2.726.893.708	-	9.311.918.633	-
Các loại thuế khác	1.670.093.867	-	13.000.000	(13.000.000)	1.670.093.867	-
Các khoản phải nộp khác	14.665.551.560	-	7.567.499.320	-	22.233.050.880	-
<b>Cộng</b>	<b>100.157.291.126</b>	<b>1.078.182.384</b>	<b>31.988.180.379</b>	<b>(40.819.329.686)</b>	<b>91.392.783.017</b>	<b>1.144.823.582</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 20%.

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

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

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.440.884.664	(44.771.721.573)
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	3.301.908.252	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	27.742.792.916	(44.771.721.573)
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	27.742.792.916	(44.771.721.573)
Thu nhập chịu thuế suất 10%	-	-
Thu nhập chịu thuế suất 20%	27.742.792.916	(44.771.721.573)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>5.548.558.583</b>	<b>(4.251.422.959)</b>
<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>5.548.558.583</b>	<b>(4.251.422.959)</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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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>
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Chi phí dự án	194.439.657.806	323.544.980.567
Chi phí lãi vay	23.810.746.493	35.803.258.661
Chi phí thuê nhà	3.622.159.939	3.622.159.939
<b>Cộng</b>	<b>221.872.564.238</b>	<b>362.970.399.167</b>

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

#### **20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan tiền mượn</b>	<b>81.483.503.767</b>	<b>7.884.628.692</b>
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	6.917.804.017	4.050.622.744
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	1.650.000	1.650.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bào Linh	-	2.048.799.292
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	74.224.254.370	1.253.761.276
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	39.795.380	229.795.380
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>22.156.584.058</b>	<b>67.383.277.717</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang – Nhận góp vốn	-	52.341.003.030
Phí bảo trì chung cư phải trả	10.577.746.000	5.672.143.096
Kinh phí công đoàn	159.486.080	1.365.254.256
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	3.081.629.728	1.556.334.721
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.337.722.250	6.448.542.614
<b>Cộng</b>	<b><u>103.640.087.825</u></b>	<b><u>75.267.906.409</u></b>

**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 ngắn hạn tổ chức và cá nhân khác	118.739.184.618	35.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22b)	351.266.489.252	498.725.076.220
<b>Cộng</b>	<b><u>470.005.673.870</u></b>	<b><u>533.725.076.220</u></b>

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	<b>533.725.076.220</b>
Số tiền vay phát sinh trong năm	124.484.184.618
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	29.758.650.000
Số tiền vay đã trả trong năm	<u>(217.962.236.968)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>470.005.673.870</u></b>

**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 <sup>(iii)</sup>	73.500.000.000	102.900.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(iv)</sup>	588.800.000	741.225.373
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn <sup>(v)</sup>	1.366.000.000	1.776.100.000
Vũ Trọng Đắc	55.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>130.454.800.000</u></b>	<b><u>105.417.325.373</u></b>

(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.

# 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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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	351.266.489.252	498.725.076.220
Trên 1 năm đến 5 năm	130.454.800.000	105.417.325.373
<b>Cộng</b>	<b><u>481.721.289.252</u></b>	<b><u>604.142.401.593</u></b>

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

Số đầu kỳ	<b>105.417.325.373</b>
Số tiền vay phát sinh	55.001.174.627
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(205.050.000)
Số kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	<u>(29.758.650.000)</u>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>130.454.800.000</u></b>

## 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

## 23. Trái phiếu chuyển đổi

Trong năm, Công ty chuyển đổi trước hạn trái phiếu chuyển đổi đã phát hành thành Cổ phiếu. Trái phiếu này đã phát hành năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016. Thông tin chi tiết về trái phiếu chuyển đổi này như sau:

- Loại trái phiếu : Trái phiếu chuyển đổi bắt buộc không có tài sản đảm bảo
- Hình thức trái phiếu : Ghi sổ có ghi danh
- Loại cổ phiếu sau chuyển đổi : Cổ phiếu phổ thông
- Thời điểm phát hành : 20/7/2016
- Kỳ hạn gốc : 01 năm kể từ ngày phát hành
- Số lượng trái phiếu phát hành : 5.000.000 trái phiếu

# 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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Mệnh giá	: 100.000 VND / trái phiếu
- Giá bán trái phiếu	: 100.000 VND / trái phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 500.000.000.000 VND
- Lãi suất	: 06%/năm
- Tài sản đảm bảo	: Không có
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	: 01 : 10 (vào ngày đáo hạn trái phiếu, 01 trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu)
- Chuyển nhượng trái phiếu	: Trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng, tối thiểu 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
- Lãi suất chiết khấu	: 12,05%/năm
- Giá trị phần nợ gốc	: 473.003.123.606 VND
- Giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	: 26.996.876.394 VND

Giá trị phần nợ gốc và quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi này như sau:

	<u>Số cuối năm</u>
Nợ gốc	<b>484.251.822.104</b>
Giá trị được điều chỉnh tăng nợ gốc trái phiếu	11.248.698.497
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	<u>(495.500.520.601)</u>
<b>Cộng trái phiếu chuyển đổi</b>	<b>-</b>
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	<u>-</u>

## 24. Vốn chủ sở hữu

### 24a. 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.

### 24b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	476.600.000	426.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	476.600.000	426.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	476.600.000	426.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	(726)
- Cổ phiếu phổ thông	(726)	(726)
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	476.599.274	426.599.274
- Cổ phiếu phổ thông	476.599.274	426.599.274
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****24c. 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	-
<b>Cộng</b>	<b><u>(624.322.603.005)</u></b>	<b><u>(646.800.000.000)</u></b>

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

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, tiền bao gồm 251,13 USD (số đầu năm là 264,15 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 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
Doanh thu bán bất động sản	3.782.638.336	(32.725.326.314)
Doanh thu hoạt động xây dựng	7.520.309.092	8.697.726.397
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.405.397.624	23.235.677.098
<b>Cộng</b>	<b><u>15.708.345.052</u></b>	<b><u>(791.922.819)</u></b>

**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 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(32.393.218.851)	(96.429.428.467)
Giá vốn của hoạt động xây dựng	7.520.309.091	1.302.727.273
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.846.795.873	-
<b>Cộng</b>	<b><u>(22.026.113.887)</u></b>	<b><u>(95.126.701.194)</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Quý 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	11.430.510	19.263.661
Lãi tiền cho vay	-	(9.419.888.933)
Lãi do bán các loại chứng khoán	133.500.021.292	-
Lãi bán hàng trả chậm	1.863.987.190	-
Doanh thu tài chính được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.000.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	-	800.900
<b>Cộng</b>	<b><u>141.375.438.992</u></b>	<b><u>(9.399.824.372)</u></b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	15.778.278.949	40.994.326.345
Chi phí tài chính khác	829.893.667	608.864.332
<b>Cộng</b>	<b><u>16.608.172.616</u></b>	<b><u>41.603.190.677</u></b>
<b>6. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí cho nhân viên	1.024.832.656	7.295.903.809
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	24.371.155	425.982.918
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	4.187.116.807
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.011.571.128	(1.708.820.594)
Các chi phí khác	5.059.389.369	2.121.915.919
<b>Cộng</b>	<b><u>10.120.164.308</u></b>	<b><u>12.322.098.859</u></b>
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí cho nhân viên	11.658.636.309	10.644.562.127
Chi phí đồ dùng văn phòng	73.218.637	113.359.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	674.477.631	496.980.072
Thuế, phí và lệ phí	29.692.029	111.951.000
Dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	15.000.000.000	6.206.528.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.474.028.466	10.375.392.352
Các chi phí khác	2.227.099.593	7.553.356.550
<b>Cộng</b>	<b><u>43.137.152.665</u></b>	<b><u>35.502.130.267</u></b>
<b>8. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	328.285.749	10.016.579.574
Thanh lý	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>328.285.749</u></b>	<b><u>10.016.579.574</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****9. Chi phí khác**

	<u>Quý 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
Các khoản chi phí khác	3.295.764.238	16.964.512.538
Thanh lý	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.295.764.238</u></b>	<b><u>16.964.512.538</u></b>

**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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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
Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương	Cổ đồng và hợp tác kinh doanh

***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:

**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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Quý 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
<b>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh</b>		
<i>Chi phí thi công</i>	36.743.436.102	-
<i>Cho mượn tiền</i>	11.231.275.106	30.917.250.000
<i>Trả tiền mượn</i>	-	7.046.000.000
<b>Công ty CP XD Và PT Đô Thị Tây Ninh</b>		
<i>Trả tiền mượn</i>	4.980.000.000	-
<i>Cho mượn tiền</i>	140.000.000	1.096.137.920
<i>Chi phí thi công</i>	28.856.549.091	-
<i>Thu tiền cổ tức</i>	-	2.034.440.000
<b>Công ty CP ĐT PT BĐS Đông Dương</b>		
<i>Trả tiền mượn</i>	14.504.021.939	13.285.333.813
<i>Mượn tiền</i>	37.423.657.536	1.253.761.276
<i>Thu nhập từ hợp tác kinh doanh</i>	6.000.000.000	-
<i>Cho mượn tiền</i>	-	5.827.258.886
<b>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Quân</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	1.226.682.141	50.246.660.074
<i>Trả tiền mượn</i>	-	10.619.000.000
<i>Chi phí vật tư</i>	276.804.857	-
<b>Công ty KDN Bình Thuận</b>		
<i>Chi phí thi công</i>	29.261.726.364	52.221.280.967
<i>Cho mượn tiền</i>	1.000.000.000	5.171.312.165
<i>Trả tiền mượn</i>	-	15.456.000.000
<b>Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	17.212.450	-
<b>Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	310.972.223	2.447.379.851
<i>Chi phí thiết kế</i>	2.327.540.849	4.563.180.331

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2018



**Nguyễn Hồng Phượng**  
Kế toán trưởng




**TS. Trương Anh Tuấn**  
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

**BẢO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017



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

	Đơn vị tính: VND						
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	3,950,000,000,000	(646,800,000,000)	-	2,785,877,941	-	328,990,728,321	3,634,976,606,262
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	316,000,000,000	-	-	-	-	(316,000,000,000)	-
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-	26,996,876,394	-	-	-	26,996,876,394
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	(7,260,000)	-	(7,260,000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	21,560,186,869	21,560,186,869
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	2,485,989,899	-	(3,551,414,144)	(1,065,424,245)
Số dư cuối 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	3,682,460,985,280
Số dư đầu năm nay	4,266,000,000,000	(646,800,000,000)	26,996,876,394	5,271,867,840	(7,260,000)	30,999,501,046	3,682,460,985,280
Tăng vốn từ chuyển đổi trái phiếu	500,000,000,000	-	-	-	-	-	500,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	75,121,038,380	75,121,038,380
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	22,477,396,995	-	-	-	(4,519,479,399)
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	4,766,000,000,000	(624,322,603,005)	-	5,271,867,840	(7,260,000)	106,440,539,426	4,253,062,544,261

Nguyễn Hồng Phương  
 Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN  
 30 tháng 01 năm 2018  
 TS. Trương Anh Tuấn  
 Tổng Giám đốc

