

**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 3 NĂM 2019**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

|                                                  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                   |            |             |                          |                          |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>4.688.007.867.033</b> | <b>4.177.526.879.310</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | V.1         | <b>43.150.472.585</b>    | <b>36.604.556.147</b>    |
| Tiền                                             | 111        |             | 43.150.472.585           | 36.604.556.147           |
| Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       | <b>120</b> |             | -                        | -                        |
| Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                        | -                        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                        | -                        |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                        | -                        |
| <b>Các khoản phải thu</b>                        | <b>130</b> |             | <b>3.859.612.529.727</b> | <b>3.354.659.268.501</b> |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3a        | 1.319.447.271.750        | 1.124.222.713.053        |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 1.745.194.232.045        | 1.615.622.099.654        |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        | V.5         | 236.054.301.364          | 232.858.992.415          |
| Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6a        | 625.017.042.807          | 448.055.781.618          |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           | 137        |             | (66.808.438.232)         | (66.808.438.232)         |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        | V.7         | 708.119.993              | 708.119.993              |
| <b>Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> | V.8         | <b>765.308.226.803</b>   | <b>770.878.092.479</b>   |
| Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 765.308.226.803          | 770.878.092.479          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>19.936.637.918</b>    | <b>15.384.962.183</b>    |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.9a        | 749.816.809              | 705.931.000              |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 17.462.175.753           | 12.965.414.661           |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước              | 153        | V.16        | 1.724.645.356            | 1.713.616.522            |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

|                                              | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                               |            |             |                          |                          |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>2.188.729.438.657</b> | <b>2.416.848.259.861</b> |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>2.052.046.865.071</b> | <b>2.274.495.385.071</b> |
| Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        | V.3b        | 677.711.120.071          | 902.479.640.071          |
| Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                        |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                        |
| Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                        |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.6b        | 1.374.335.745.000        | 1.372.015.745.000        |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)        | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>7.920.419.455</b>     | <b>8.938.596.895</b>     |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.10        | 6.949.806.197            | 7.870.636.640            |
| Nguyên giá                                   | 222        |             | 23.018.521.482           | 21.799.433.695           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (16.068.715.285)         | (13.928.797.055)         |
| Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| Nguyên giá                                   | 225        |             | -                        | -                        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 226        |             | -                        | -                        |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.11        | 970.613.258              | 1.067.960.255            |
| Nguyên giá                                   | 228        |             | 1.468.463.000            | 1.468.463.000            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (497.849.742)            | (400.502.745)            |
| <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> |             | <b>14.343.877.140</b>    | <b>14.343.877.140</b>    |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.12        | 14.183.617.073           | 14.183.617.073           |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.13        | 160.260.067              | 160.260.067              |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> | V.2         | <b>112.740.347.980</b>   | <b>117.345.315.578</b>   |
| Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      | 252        |             | 49.200.000.000           | 50.800.000.000           |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 65.649.227.980           | 66.649.227.980           |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn   | 254        |             | (2.108.880.000)          | (103.912.402)            |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>1.677.929.011</b>     | <b>1.725.085.177</b>     |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.9b        | 71.157.432               | 118.313.598              |
| 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>6.876.737.305.690</b> | <b>6.594.375.139.171</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

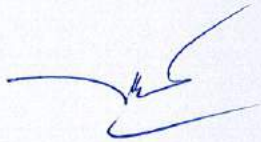
Ngày 30 tháng 09 năm 2019

|                                                  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                 |            |             |                          |                          |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>2.559.810.126.537</b> | <b>2.308.752.226.144</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>2.325.096.660.092</b> | <b>2.063.103.774.049</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.15        | 133.675.914.349          | 71.382.560.524           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.16        | 1.058.645.170.256        | 946.565.542.757          |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              | 313        | V.17        | 137.678.353.516          | 99.045.688.911           |
| Phải trả người lao động                          | 314        | V.18        | 13.483.014.804           | 12.768.981.130           |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.19        | 207.911.750.058          | 212.363.099.882          |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                        |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                        |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                        | -                        |
| Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.20a       | 602.189.217.033          | 549.010.311.394          |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                | 320        | V.21a       | 168.930.235.527          | 169.512.085.527          |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                       | 321        |             | -                        | -                        |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                        | 322        | V.22        | 2.583.004.549            | 2.455.503.924            |
| Quỹ bình ổn giá                                  | 323        |             | -                        | -                        |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ       | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |             | <b>234.713.466.445</b>   | <b>245.648.452.095</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       | 48.728.466.445           | 59.399.752.095           |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.21b       | 185.985.000.000          | 186.248.700.000          |
| Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                        |
| Cổ phiếu ưu đãi                                  | 340        |             | -                        | -                        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 341        |             | -                        | -                        |
| Dự phòng phải trả dài hạn                        | 342        |             | -                        | -                        |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ             | 343        |             | -                        | -                        |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

|                                                | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                          | <b>400</b> |             | <b>4.316.927.179.153</b> | <b>4.285.622.913.027</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>410</b> | <b>V.23</b> | <b>4.316.927.179.153</b> | <b>4.285.622.913.027</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        |             | 4.766.000.000.000        | 4.766.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 4.766.000.000.000        | 4.766.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                        | -                        |
| Thặng dư vốn cổ phần                           | 412        |             | (531.492.706.004)        | (576.461.073.797)        |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu               | 413        |             | -                        | -                        |
| Vốn khác của chủ sở hữu                        | 414        |             | -                        | -                        |
| Cổ phiếu quỹ                                   | 415        |             | (7.260.000)              | (7.260.000)              |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản                | 416        |             | -                        | -                        |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái                     | 417        |             | -                        | -                        |
| Quỹ đầu tư và phát triển                       | 418        |             | 6.027.010.613            | 5.729.509.154            |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                | 419        |             | -                        | -                        |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                  | 420        |             | -                        | -                        |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 421        |             | 76.400.134.544           | 90.361.737.670           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 44.968.367.793           | 47.861.529.208           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 31.431.766.751           | 42.500.208.462           |
| 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>6.876.737.305.690</b> | <b>6.594.375.139.171</b> |

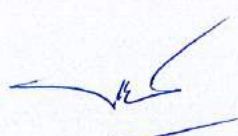
  
**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
 Kế toán trưởng

  
**TRƯƠNG ANH TUẤN**  
 Tổng giám đốc  
 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 3 năm 2019

| Chỉ tiêu                                        | Mã số     | Thuyết minh | QUÝ 3                  |                         | 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        | 171.289.162.378        | 88.844.140.523          | 424.698.541.737                    | 358.317.243.505         |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02        | VI.2        | 17.922.908.162         | 9.511.633.738           | 77.279.225.376                     | 64.427.142.764          |
| <b>Doanh thu thuần</b>                          | <b>10</b> |             | <b>153.366.254.216</b> | <b>79.332.506.785</b>   | <b>347.419.316.361</b>             | <b>293.890.100.741</b>  |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                         | <b>11</b> | VI.3        | <b>102.288.053.602</b> | <b>19.657.301.014</b>   | <b>176.641.082.662</b>             | <b>163.142.483.655</b>  |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                            | <b>20</b> |             | <b>51.078.200.614</b>  | <b>59.675.205.771</b>   | <b>170.778.233.699</b>             | <b>130.747.617.086</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21        | VI.4        | 1.322.338.650          | 1.689.633.591           | 4.394.359.177                      | 66.290.468.479          |
| Chi phí tài chính                               | 22        | VI.5        | 12.472.656.268         | 9.931.783.323           | 38.263.181.386                     | 42.076.697.213          |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>                | 23        |             | 11.747.300.519         | 8.794.169.825           | 33.739.532.969                     | 39.676.937.951          |
| Chi phí bán hàng                                | 24        | VI.6        | 2.154.798.639          | 2.106.622.054           | 8.731.253.174                      | 22.272.586.773          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25        | VI.7        | 19.058.518.940         | 23.963.269.817          | 69.072.288.863                     | 78.254.671.952          |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>30</b> |             | <b>18.714.565.417</b>  | <b>25.363.164.168</b>   | <b>59.105.869.453</b>              | <b>54.434.129.627</b>   |
| Thu nhập khác                                   | 31        | VI.8        | 118.699.285            | 821.029.393             | 1.842.712.157                      | 3.848.471.307           |
| Chi phí khác                                    | 32        | VI.9        | 6.288.535.680          | 12.837.164.275          | 14.960.196.640                     | 18.164.173.250          |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                           | <b>40</b> |             | <b>(6.169.836.395)</b> | <b>(12.016.134.882)</b> | <b>(13.117.484.483)</b>            | <b>(14.315.701.943)</b> |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>50</b> |             | <b>12.544.729.022</b>  | <b>13.347.029.286</b>   | <b>45.988.384.970</b>              | <b>40.118.427.684</b>   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 51        |             | 2.506.945.861          | 2.717.143.277           | 14.556.618.219                     | 8.886.705.932           |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại     | 52        |             | -                      | -                       | -                                  | -                       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>60</b> |             | <b>10.037.783.161</b>  | <b>10.629.886.009</b>   | <b>31.431.766.751</b>              | <b>31.231.721.752</b>   |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                        | 70        | VI.10       |                        |                         |                                    |                         |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                      | 71        |             |                        |                         |                                    |                         |

  
**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
 Kế toán trưởng



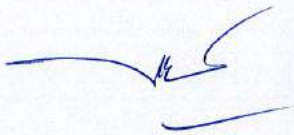
  
**TRƯƠNG ANH TUẤN**  
 Tổng giám đốc  
 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

|            | 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>45.988.384.970</b>              | <b>40.118.427.684</b>   |
| 2.         | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                             |           |             |                                    |                         |
| -          | Khấu hao tài sản cố định                                                     | 02        |             | 2.237.265.227                      | 2.045.815.926           |
| -          | Các khoản dự phòng                                                           | 03        |             | 2.108.880.000                      | 999.784.273             |
| -          | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                            | 04        |             | -                                  | -                       |
| -          | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                  | 05        |             | -                                  | (6.227.272.727)         |
| -          | Chi phí lãi vay                                                              | 06        |             | 33.739.532.969                     | 39.676.937.951          |
| 3.         | <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>         | 08        |             | <b>84.074.063.166</b>              | <b>76.613.693.107</b>   |
| -          | Tăng, giảm các khoản phải thu                                                | 09        |             | (283.921.134.605)                  | (368.886.811.105)       |
| -          | Tăng, giảm hàng tồn kho                                                      | 10        |             | 5.569.865.676                      | 36.109.933.758          |
| -          | Tăng, giảm các khoản phải trả                                                | 11        |             | 202.530.288.250                    | 352.090.929.535         |
| -          | Tăng, giảm chi phí trả trước                                                 | 12        |             | 3.270.357                          | 93.163.305              |
| -          | Tiền lãi vay đã trả                                                          | 13        | V.18        | (258.548.623)                      | (14.318.627.538)        |
| -          | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                            | 14        | V.16        | (11.028.834)                       | (27.136.282.846)        |
| -          | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                        | 15        |             | -                                  | -                       |
| -          | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                       | 16        |             | -                                  | -                       |
|            | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                         | <b>20</b> |             | <b>7.986.775.387</b>               | <b>54.565.998.216</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        |             | -                                  | (459.074.546)           |
| 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        |             | (137.500.283.088)                  | (203.147.029.567)       |
| 4.         | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 24        |             | 134.304.974.139                    | 152.676.423.155         |
| 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        |             | 2.600.000.000                      | 256.051.000             |
| 7.         | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27        |             | -                                  | -                       |
|            | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                   | <b>30</b> |             | <b>(595.308.949)</b>               | <b>(50.623.629.958)</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       |             | -                                  | -                      |
| 2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |            |             | -                                  | -                      |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                    | 33        | V.21       |             | -                                  | 187.513.896.714        |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34        | V.21       |             | (845.550.000)                      | (194.176.184.597)      |
| 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>(845.550.000)</b>               | <b>(6.662.287.883)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                     | <b>50</b> |            |             | <b>6.545.916.438</b>               | <b>(2.719.919.625)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60</b> | <b>V.1</b> |             | <b>36.604.556.147</b>              | <b>44.814.786.341</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>43.150.472.585</b>              | <b>42.094.866.716</b>  |

  
**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
 Kế toán trưởng

  
**TRƯƠNG ANH TUẤN**  
 Tổng giám đốc  
 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2019

# 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 30 tháng 09 năm 2019

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

#### 6. Cấu trúc Công ty

*Các Công ty liên kết*

| Tên công ty                                   | Địa chỉ trụ sở chính                                              | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang      | 26 Yersin, phường Vạn Thắng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa        | Kinh doanh bất động sản    | 40%           | 40%           | 40%                    |
| Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á | 254 Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh | Giáo dục                   | 20%           | 20%           | 20%                    |

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

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

# **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 30 tháng 09 năm 2019

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

| <b>Tên đơn vị</b>                                                                                                                | <b>Địa chỉ</b>                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 – TM – DV địa ốc Hoàng Quân                                                                     | C 15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu |
| Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân                                                        | T6 tòa nhà Võ Đình, đường TA 14, phường Thới An, quận 12, TP. Hồ Chí Minh                                    |
| Chi nhánh Tây Ninh, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân                                              | Số 90, đường Nguyễn Thái Học, Phường 3, Thành Phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam                          |
| Chi nhánh Tiền Giang, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân                                            | Tầng trệt nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, xã Tân Hương, Huyện Châu Thành, Tỉnh tiền Giang, Việt Nam  |
| Chi nhánh Trà Vinh, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân                                              | Số 50 Đường Chu Văn An, Ấp Long Bình, Phường 4, Thành Phố Trà Vinh, Tỉnh Trà Vinh, Việt Nam                  |
| Chi nhánh Nha Trang, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân                                             | Số 46 Thoại Ngọc Hầu, phường Vĩnh Hòa, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                         |
| Chi nhánh Đắk Lắk, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân                                               | Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam                                  |

# **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 30 tháng 09 năm 2019

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

### **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 30 tháng 09 năm 2019 so sánh được với số liệu của cùng kỳ năm trước.

### **8. Nhân viên**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 Công ty có 155 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 230 nhân viên).

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

### **1. Năm tài chính**

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

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

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

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng

## **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 30 tháng 09 năm 2019

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

chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

##### ***Công ty con***

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

##### ***Công ty liên kết***

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

##### ***Ghi nhận ban đầu***

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

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

#### ***Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết***

# **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 30 tháng 09 năm 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.

## 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 30 tháng 09 năm 2019

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

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### 6. Chi phí trả trước

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

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

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

#### 7. Tài sản thuê hoạt động

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

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng

# 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 30 tháng 09 năm 2019

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

lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### **Chương trình phần mềm**

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

### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### 11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

#### **Tài sản đồng kiểm soát**

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

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

## 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 30 tháng 09 năm 2019

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

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

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

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

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

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

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

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

#### 13. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

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

#### 14. Phân phối lợi nhuận

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

## 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 30 tháng 09 năm 2019

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

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

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

#### 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

## 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 30 tháng 09 năm 2019

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

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

#### 16. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

#### 17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

#### 18. Chi phí đi vay

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

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

## 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 30 tháng 09 năm 2019

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

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

#### 19. Các khoản chi phí

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

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

#### 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

## 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 30 tháng 09 năm 2019

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

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 22. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

|                                 | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 26.357.234.431        | 21.095.114.482        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 16.793.238.154        | 15.509.441.665        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>43.150.472.585</b> | <b>36.604.556.147</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 30 tháng 09 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                                                       | Giá gốc                                | Số cuối kỳ<br>Dự phòng | Giá trị hợp lý         | Giá gốc                | Số đầu năm<br>Dự phòng | Giá trị hợp lý         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                                                    | <b>49.200.000.000</b>                  | <b>-</b>               | <b>49.200.000.000</b>  | <b>50.800.000.000</b>  | <b>-</b>               | <b>50.800.000.000</b>  |
| Công ty TNHH thăm định giá Hoàng Quân <sup>(1)</sup>                                  | -                                      | -                      | -                      | 1.600.000.000          | -                      | 1.600.000.000          |
| Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang <sup>(2)</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>(3)</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>65.649.227.980 (2.108.880.000)</b>  | <b>-</b>               | <b>63.540.347.980</b>  | <b>66.649.227.980</b>  | <b>(103.912.402)</b>   | <b>66.545.315.578</b>  |
| Công ty du lịch Ninh Thuận <sup>(4)</sup>                                             | -                                      | -                      | -                      | 1.000.000.000          | -                      | 1.000.000.000          |
| Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam <sup>(5)</sup>                               | 1.080.000.000                          | -                      | 1.080.000.000          | 1.080.000.000          | (103.912.402)          | 976.087.598            |
| Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam <sup>(6)</sup>                       | 2.108.880.000 (2.108.880.000)          | -                      | -                      | 2.108.880.000          | -                      | 2.108.880.000          |
| Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông <sup>(7)</sup> | 62.460.347.980                         | -                      | 62.460.347.980         | 62.460.347.980         | -                      | 62.460.347.980         |
| <b>Cộng</b>                                                                           | <b>114.849.227.980 (2.108.880.000)</b> | <b>-</b>               | <b>112.740.347.980</b> | <b>117.449.227.980</b> | <b>(103.912.402)</b>   | <b>117.345.315.578</b> |

- (1) Công ty đã chuyển nhượng 32% vốn góp của Công ty TNHH thăm định giá Hoàng Quân cho Nguyễn Thị Diệu Phương với giá bán 1.600.000.000 VND.
- (2) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (3) Công ty đã đầu tư vào Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á 1,2 tỷ VND, tương đương 20% vốn điều lệ.
- (4) Công Ty hoàn trả Công Ty Du Lịch Ninh Thuận theo QDD Giám Đốc thẩm số 492018KDTM.

#### Giá trị hợp lý

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

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

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

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

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

**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 30 tháng 09 năm 2019

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

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Số đầu năm         | 103.912.402          |
| Hoàn nhập dự phòng | (103.912.402)        |
| Trích lập dự phòng | 2.108.880.000        |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>2.108.880.000</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 3/2019</u> | <u>Quý 3/2018</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i><b>Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông</b></i> |                   |                   |
| Trả tiền mượn                                                                        | 1.228.000.000     | 1.530.688.000     |
| Thu mượn tiền                                                                        | 16.605.014.006    | 51.270.000.000    |
| <i><b>Công ty TNHH Địa Ốc Hoàng Quân Nha Trang</b></i>                               |                   |                   |
| Cho mượn tiền                                                                        | 178.553.500       | 1.778.829.973     |
| <i><b>Công ty cổ phần tư Cảng Bình Minh</b></i>                                      |                   |                   |
| Cho mượn tiền                                                                        | -                 | 1.800.000.000     |
| Thu mượn tiền                                                                        | -                 | 40.000.000.000    |
| Chi phí thi công                                                                     | 18.181.818.182    | -                 |
| Ứng trước thi công                                                                   |                   | 71.512.326.000    |

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

|                                                                        | <u>Số cuối năm</u>       | <u>Số đầu năm</u>        |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i><b>Phải thu các bên liên quan</b></i>                               | <b>415.461.866.517</b>   | <b>550.432.328.029</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ                       | 128.000.000.000          | 201.189.890.630          |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông | -                        | 8.309.198.758            |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân                                | 112.985.980.000          | 95.811.480.000           |
| Cty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân                          | 83.997.336.091           | 83.997.336.091           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh                | 43.785.517.926           | 43.785.517.926           |
| Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đồng Dương              | -                        | 51.953.992.124           |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận                  | 5.386.877.963            | 5.386.877.963            |
| Công Ty TNHH SX TM Tự Cường                                            | -                        | 23.974.280.000           |
| Công ty TNHH DT XD Thiên Phát                                          | 28.324.000.000           | 28.324.000.000           |
| Các cá nhân có liên quan                                               | 12.982.154.537           | 7.699.754.537            |
| <i><b>Phải thu các khách hàng khác</b></i>                             | <b>903.985.405.233</b>   | <b>573.790.385.024</b>   |
| Các khách hàng mua bất động sản                                        | 903.985.405.233          | 573.774.385.024          |
| Các khách hàng khác                                                    | -                        | 16.000.000               |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>1.319.447.271.750</b> | <b>1.124.222.713.053</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 30 tháng 09 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

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

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

|                                                                        | <b>Số cuối năm</b>       | <b>Số đầu năm</b>        |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Trả trước cho các bên liên quan</b>                                 | <b>1.306.715.450.938</b> | <b>1.182.259.895.285</b> |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc                                         | 5.791.506.968            | 3.823.998.864            |
| Công Ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ                              | -                        | 1.046.624.920            |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân                                       | 19.238.653.652           | 19.238.653.652           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân                                        | 615.869.830              | 712.914.453              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh                | 925.579.492.188          | 793.716.111.013          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận                  | 355.392.928.300          | 363.624.592.383          |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông | 97.000.000               | 97.000.000               |
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>                                    | <b>438.478.781.107</b>   | <b>433.362.204.369</b>   |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo                          | 228.078.607.348          | 240.595.829.402          |
| Các nhà cung cấp khác                                                  | 210.400.173.759          | 192.766.374.967          |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>1.745.194.232.045</b> | <b>1.615.622.099.654</b> |

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|                                                                            | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Cho các bên liên quan mượn tiền (*)</b>                                 | <b>114.796.406.416</b> | <b>144.693.870.751</b> |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận | 16.089.400.000         | 30.689.400.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ                           | 414.010.967            | 6.060.010.967          |
| Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh                                             | 8.305.900.000          | 1.905.900.000          |
| Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc                                             | 17.374.598.091         | 13.300.236.389         |
| Công ty TNHH Luật Hoàng Quân                                               | 928.990.000            | 946.450.000            |
| Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang                                   | 13.656.564.859         | 12.364.987.317         |
| Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á                              | 171.536.312            | 271.536.312            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh                    | 3.476.408.344          | 3.803.640.978          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận                      | -                      | 864.719.174            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân                                            | 27.006.706.913         | 17.014.794.860         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh                                | 3.418.447.920          | 3.418.447.920          |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân                                    | 96.902.135             | 14.630.962.750         |
| Công Ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ                                  | -                      | 23.099.320.174         |

**CÔNG TY 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 30 tháng 09 năm 2019

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

|                                                       | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân                      | 23.842.765.875         | 7.759.176.627          |
| Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh | 14.175.000             | 14.175.000             |
| Ông Phan Chí Tâm                                      | -                      | 8.550.112.283          |
| <b>Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn</b>           | <b>121.257.894.948</b> | <b>88.165.121.664</b>  |
| Công ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo         | 31.460.930.612         | 32.944.406.794         |
| Các tổ chức và cá nhân khác                           | 89.796.964.336         | 55.220.714.870         |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>236.054.301.364</b> | <b>232.858.992.415</b> |

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

|                                                              | <b>Số cuối năm</b>     |                       | <b>Số đầu năm</b>      |                      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
|                                                              | <b>Giá trị</b>         | <b>Dự phòng</b>       | <b>Giá trị</b>         | <b>Dự phòng</b>      |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                            | <b>321.370.442.330</b> | -                     | <b>334.468.907.532</b> | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ             |                        |                       |                        |                      |
| Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án                              | 14.092.964.500         | -                     | 25.700.000.000         | -                    |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Bình Thuận         | -                      |                       | 122.180.000            | -                    |
| Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương    | 212.773.738.525        | -                     | 212.773.738.525        | -                    |
| Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang                     | 93.000.000.000         | -                     | 93.000.000.000         | -                    |
| Hội đồng quản trị - Tạm ứng                                  | 379.354.868            | -                     | 289.378.668            | -                    |
| Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng                             | 1.124.384.437          | -                     | 2.583.610.339          | -                    |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                  | <b>303.646.600.477</b> | -                     | <b>113.586.874.086</b> | <b>7.528.096.949</b> |
| Ký cược, ký quỹ                                              | 8.057.106.000          | -                     | 8.072.106.000          | -                    |
| Tạm ứng                                                      | 73.056.230.721         | -                     | -                      | -                    |
| Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam - tiền chuyển nhượng vốn | 52.287.650.000         | -                     | 52.287.650.000         | -                    |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                             | 170.245.613.756        | 7.528.096.949-        | 53.227.118.086         | 7.528.096.949        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>625.017.042.807</b> | <b>7.528.096.949-</b> | <b>448.055.781.618</b> | <b>7.528.096.949</b> |

**6b. Phải thu dài hạn khác**

|                                                                                                                   | <b>Số cuối kỳ</b>        |                 | <b>Số đầu năm</b>        |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                                                                                                   | <b>Giá trị</b>           | <b>Dự phòng</b> | <b>Giá trị</b>           | <b>Dự phòng</b> |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                                                                                 | <b>1.151.519.300.000</b> | -               | <b>1.351.519.300.000</b> | -               |
| 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 30 tháng 09 năm 2019

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

|                                                                                                                | Số cuối kỳ               |          | Số đầu năm               |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                                                                                                | Giá trị                  | Dự phòng | Giá trị                  | Dự phòng |
| 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          | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                                                    | <b>222.816.445.000</b>   | -        | <b>20.496.445.000</b>    | -        |
| Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương – Phải thu tiền thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh | 200.000.000.000          | -        | -                        | -        |
| Quỹ Phát triển nhà ở TP.HCM – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh                                         | 22.756.445.000           | -        | 20.431.445.000           | -        |
| Các khoản ký cược, ký quỹ                                                                                      | 60.000.000               | -        | 65.000.000               | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                    | <b>1.374.335.745.000</b> | -        | <b>1.372.015.745.000</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 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 645.789.627.700        | -        | 613.455.816.281        | -        |
| Hàng hóa bất động sản                | 119.518.599.103        | -        | 157.422.276.198        | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>765.308.226.803</b> | -        | <b>770.878.092.479</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         |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí công trình | 653.442.243        | 705.931.000        |
| Cộng cụ, dụng cụ   | 96.374.566         | -                  |
| <b>Cộng</b>        | <b>749.816.809</b> | <b>705.931.000</b> |

9b. **Chi phí trả trước dài hạn**

|                  | Số cuối kỳ        | Số đầu năm         |
|------------------|-------------------|--------------------|
| Cộng cụ, dụng cụ | 71.157.432        | 118.313.598        |
| <b>Cộng</b>      | <b>71.157.432</b> | <b>118.313.598</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 30 tháng 09 năm 2019

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

|                                             | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Cộng                  |
|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                           |                           |                                    |                              |                       |
| Số đầu năm                                  | 3.370.551.063             | 16.981.334.113                     | 1.447.548.519                | 21.799.433.695        |
| Mua sắm mới                                 | -                         | 1.285.754.454                      | (66.666.667)                 | 1.219.087.787         |
| Thanh lý                                    | -                         | -                                  | -                            | -                     |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>3.370.551.063</b>      | <b>18.267.088.567</b>              | <b>1.380.881.852</b>         | <b>23.018.521.482</b> |
| <i>Trong đó:</i>                            |                           |                                    |                              |                       |
| Đã khấu hao hết<br>nhưng vẫn còn sử<br>dụng | -                         | 6.409.887.817                      | 682.588.670                  | 7.092.476.487         |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                      |                           |                                    |                              |                       |
| Số đầu năm                                  | 884.769.606               | 11.939.274.929                     | 1.104.752.520                | 13.928.797.055        |
| Khấu hao tăng trong<br>kỳ                   | 126.395.658               | 1.932.601.689                      | 80.920.883                   | 2.139.918.230         |
| Khấu hao giảm trong<br>kỳ                   | -                         | -                                  | -                            | -                     |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>1.011.165.264</b>      | <b>13.871.876.618</b>              | <b>1.185.673.403</b>         | <b>16.068.715.285</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                      |                           |                                    |                              |                       |
| Số đầu năm                                  | 2.485.781.457             | 5.042.059.184                      | 342.795.999                  | 7.870.636.640         |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>2.359.385.799</b>      | <b>4.395.211.949</b>               | <b>195.208.449</b>           | <b>6.949.806.197</b>  |

**11. Tài sản cố định vô hình**

|                           | Phản mềm kế<br>toán  | Cộng                 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>         |                      |                      |
| Số đầu năm                | 1.468.463.000        | 1.468.463.000        |
| Mua sắm mới               | -                    | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>         | <b>1.468.463.000</b> | <b>1.468.463.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>    |                      |                      |
| Số đầu năm                | 400.502.745          | 400.502.745          |
| Khấu hao tăng trong<br>kỳ | 97.346.997           | 97.346.997           |
| <b>Số cuối kỳ</b>         | <b>497.849.742</b>   | <b>497.849.742</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>    |                      |                      |
| Số đầu kỳ                 | 1.067.960.255        | 1.067.960.255        |
| <b>Số cuối kỳ</b>         | <b>970.613.258</b>   | <b>970.613.258</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.

**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.

**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 30 tháng 09 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****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>                       | -                      | <b>1.172.326.144</b>  |
| Công ty TNHH Luật Hoàng Quân                            | -                      | 1.172.326.144         |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>                   | <b>133.675.914.349</b> | <b>70.210.234.380</b> |
| Công ty Xây dựng Công trình giao thông 507              | 2.206.563.670          | 526.770.857           |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà | 1.000.000.000          | 1.000.000.000         |
| Các nhà cung cấp khác                                   | 130.469.350.679        | 68.683.463.523        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>133.675.914.349</b> | <b>71.382.560.524</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>                                 | <b>272.326.335.918</b>   | <b>272.326.335.918</b> |
| Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông | 272.326.335.918          | 272.326.335.918        |
| <i>Trả trước của người mua khác</i>                                    | <b>786.318.834.338</b>   | <b>674.239.206.839</b> |
| Các khách hàng mua bất động sản                                        | 786.318.834.338          | 674.239.206.839        |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>1.058.645.170.256</b> | <b>946.565.542.757</b> |

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

|                                                                                                   | <u>Số đầu năm</u>     |                      | <u>Số phát sinh trong năm</u> |                      | <u>Số cuối năm</u>     |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                                                                                   | <u>Phải nộp</u>       | <u>Phải thu</u>      | <u>Số phải nộp</u>            | <u>Số đã nộp</u>     | <u>Phải nộp</u>        | <u>Phải thu</u>      |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa                                                                        | 15.727.867.421        |                      | 23.667.192.618                | -                    | 39.395.060.039         |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                        | 42.463.306.527        | -                    | 14.556.618.219                | -                    | 57.019.924.746         | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | -                     | 1.713.616.522        | -                             | 11.028.834           | -                      | 1.724.645.356        |
| Thuế thu nhập cá nhân                                                                             | 12.379.966.577        | -                    | 1.685.655.749                 | 6.000.000.000        | 8.065.622.326          | -                    |
| Các loại thuế khác                                                                                | 1.670.093.867         | -                    | 931.274.642                   | 90.600.540           | 2.510.767.969          | -                    |
| Các khoản phải nộp khác                                                                           | 26.804.454.519        | -                    | 3.882.523.917                 | -                    | 30.686.978.436         | -                    |
| <b>Cộng</b>                                                                                       | <b>99.045.688.911</b> | <b>1.713.616.522</b> | <b>44.723.265.145</b>         | <b>6.101.629.374</b> | <b>137.678.353.516</b> | <b>1.724.645.356</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 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 30 tháng 09 năm 2019

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

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:

|                                                                                                          | <b>Quý 3/2019</b>    | <b>Quý 3/2018</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 12.544.729.022       | 13.347.029.286       |
| 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                                                                              | -                    | -                    |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                              | -                    | -                    |
| Thu nhập chịu thuế                                                                                       | 12.544.729.022       | 13.347.029.286       |
| Thu nhập được miễn thuế                                                                                  | -                    | -                    |
| Thu nhập tính thuế                                                                                       | 12.544.729.022       | 13.347.029.286       |
| Thu nhập chịu thuế suất 10%                                                                              | 19.999.439           | (477.374.200)        |
| Thu nhập chịu thuế suất 20%                                                                              | 12.524.729.583       | 13.824.403.486       |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                                               | <b>2.506.945.861</b> | <b>2.717.143.277</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>2.506.945.861</b> | <b>2.717.143.277</b> |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy 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 khóa 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 quy định.

**18. Phải trả người lao động**

Tiền lương phải trả nhân viên.

**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 30 tháng 09 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                             | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> |                        |                        |
| Chi phí dự án                               | 118.975.378.453        | 156.907.712.623        |
| Chi phí lãi vay                             | 84.948.545.692         | 51.467.561.346         |
| Chi phí môi giới                            | 3.987.825.913          | 3.987.825.913          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>207.911.750.058</b> | <b>212.363.099.882</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>      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan tiền mượn</i>                              | <b>341.351.469.929</b> | <b>314.075.981.877</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   | 128.378.329.018        | 123.706.673.091        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận                    | 805.870.826            | 1.650.000              |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân                                          | 53.807.391.146         | 53.627.391.146         |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân – Phải trả lại tiền do thanh lý hợp đồng | -                      | 6.980.596.597          |
| Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh                                           | 32.014.719.437         | 32.014.719.437         |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân                                         | 23.000.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh                              | 5.057.369.550          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh                  | 88.065.000.000         | 88.065.000.000         |
| Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương                | 9.922.789.952          | 9.379.951.606          |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>                              | <b>260.837.747.104</b> | <b>234.934.329.517</b> |
| Phí bảo trì chung cư phải trả                                            | 12.395.303.412         | 12.247.816.634         |
| Kinh phí công đoàn                                                       | 645.911.800            | 476.474.900            |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp                     | 6.464.434.677          | 6.228.225.525          |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                         | 241.332.097.215        | 215.981.812.458        |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>602.189.217.033</b> | <b>549.010.311.394</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.

**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 30 tháng 09 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****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>      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>           | <b>12.381.380.000</b>  | <b>12.381.380.000</b>  |
| Vay Ông Vũ Trọng Đắc                                                          | 12.381.380.000         | 12.381.380.000         |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b> | <b>156.548.855.527</b> | <b>157.130.705.527</b> |
| Ngân hàng BIDV – chi nhánh Bắc Sài Gòn <sup>(i)</sup>                         | 155.977.705.527        | 155.977.705.527        |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân – chi nhánh Sài Gòn <sup>(iii)</sup>                  | 340.750.000            | 820.200.000            |
| Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – chi nhánh TP.HCM <sup>(ii)</sup>          | 230.400.000            | 332.800.000            |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>168.930.235.527</b> | <b>169.512.085.527</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>169.512.085.527</b> |
| Số tiền vay phát sinh trong năm | -                      |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | 263.700.000            |
| Số tiền vay đã trả trong năm    | (845.550.000)          |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>168.930.235.527</b> |

**21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

|                                                                               | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(ii)</sup> | -                      | 128.000.000            |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn <sup>(iii)</sup>                  | -                      | 135.700.000            |
| Trái phiếu                                                                    | 185.985.000.000        | 185.985.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>185.985.000.000</b> | <b>186.248.700.000</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 thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để mua xe với lãi suất 7,5% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 29 tháng 6 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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

## 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 30 tháng 09 năm 2019

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

- (iv) Công Ty đã phát hành trái phiếu không chuyển đổi cho một số nhà đầu tư để tài trợ cho dự án: Khu nhà ở xã hội tại khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại - Phường 4, Thành phố Trà Vinh, Tỉnh Trà Vinh theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/2018/NQ-HDDQT ngày 07 tháng 09 năm 2018 được chi tiết như sau:

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

Kỳ tính lãi : 1 quý 1 lần

Số tiền huy động đến ngày 30/09/2016 : 75.985.000.000 VND

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

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

Kỳ tính lãi : 1 quý 1 lần

Số tiền huy động đến ngày 30/09/2016 : 110.000.000.000 VND

Đến ngày 30 tháng 09 năm 2019, công ty đã bán được 185.985 trái phiếu tương đương với 185.985.000.000 VND

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

|                                           |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|
| Số đầu kỳ                                 | 186.248.700.000        |
| Số tiền vay phát sinh                     | -                      |
| Số tiền vay đã trả trong kỳ               | -                      |
| Số kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả | 263.700.000            |
| Số cuối kỳ                                | <u>185.985.000.000</u> |

## 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Số đầu năm                     | 2.455.503.924        |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 127.500.625          |
| Số cuối kỳ                     | <u>2.583.004.549</u> |

**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 30 tháng 09 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****23. Vốn chủ sở hữu****23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**23b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**23c. Thặng dư vốn cổ phần**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, tiền bao gồm 231,33 USD (số đầu năm là 251,13 USD).

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

**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 30 tháng 09 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

|                              | <u>Quý 3/2019</u>      | <u>Quý 3/2018</u>     |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán bất động sản   | 171.127.594.819        | 78.996.227.594        |
| Doanh thu hoạt động xây dựng | -                      | 9.321.764.817         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ   | 161.567.559            | 526.148.112           |
| <b>Cộng</b>                  | <b>171.289.162.378</b> | <b>88.844.140.523</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 3/2019</u>      | <u>Quý 3/2018</u>     |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 102.288.053.602        | 12.444.864.650        |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng  | -                      | 7.212.436.364         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ        | -                      | -                     |
| <b>Cộng</b>                     | <b>102.288.053.602</b> | <b>19.657.301.014</b> |

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                       | <u>Quý 3/2019</u>    | <u>Quý 3/2018</u>    |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn                             | 12.479.594           | 8.378.556            |
| Lãi bán hàng trả chậm                                 | 1.309.859.056        | 1.681.255.035        |
| Lãi được chia từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>1.322.338.650</b> | <b>1.689.633.591</b> |

**5. Chi phí tài chính**

|                        | <u>Quý 3/2019</u>     | <u>Quý 3/2018</u>    |
|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay        | 11.747.300.519        | 8.794.169.825        |
| Chi phí tài chính khác | 725.355.749           | 1.137.613.498        |
| <b>Cộng</b>            | <b>12.472.656.268</b> | <b>9.931.783.323</b> |

**6. Chi phí bán hàng**

|                          | <u>Quý 3/2019</u> | <u>Quý 3/2018</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí cho nhân viên    | 68.885.066        | (419.524.601)     |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 14.924.251        | 22.513.329        |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo 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 30 tháng 09 năm 2019

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

|                                        | <b>Quý 3/2019</b>     | <b>Quý 3/2018</b>     |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí khấu hao                       | 7.002.084             | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 377.594.109           | 1.845.692.872         |
| Các chi phí khác                       | 1.686.393.129         | 657.940.454           |
| <b>Cộng</b>                            | <b>2.154.798.639</b>  | <b>2.106.622.054</b>  |
| <b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                       |                       |
|                                        | <b>Quý 3/2019</b>     | <b>Quý 3/2018</b>     |
| Chi phí cho nhân viên                  | 9.437.490.507         | 10.822.644.039        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng              | 158.416.351           | 125.536.555           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định       | 751.715.955           | 680.597.649           |
| Thuế, phí và lệ phí                    | 11.671.000            | 188.217.564           |
| Dự phòng/ (hoàn nhập) phải thu khó đòi | -                     | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 7.345.783.785         | 7.392.451.641         |
| Các chi phí khác                       | 1.353.441.342         | 4.753.822.369         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>19.058.518.940</b> | <b>23.963.269.817</b> |
| <b>8. Thu nhập khác</b>                |                       |                       |
|                                        | <b>Quý 3/2019</b>     | <b>Quý 3/2018</b>     |
| Thu nhập khác                          | 118.699.285           | 821.029.393           |
| <b>Cộng</b>                            | <b>118.699.285</b>    | <b>821.029.393</b>    |
| <b>9. Chi phí khác</b>                 |                       |                       |
|                                        | <b>Quý 3/2019</b>     | <b>Quý 3/2018</b>     |
| Các khoản chi phí khác                 | 6.288.535.680         | 12.837.164.275        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>6.288.535.680</b>  | <b>12.837.164.275</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:

| <b>Bên liên quan</b>                                                       | <b>Mối quan hệ</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 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 quan  |
| Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông     | Công ty liên quan  |
| Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ                           | Công ty liên quan  |
| Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang                                   | Công ty liên kết   |
| Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân                                            | Công ty liên quan  |
| Công ty cổ phần cảng Bình Minh                                             | Công ty liên quan  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 30 tháng 09 năm 2019

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

| <b>Bên liên quan</b>                                    | <b>Mối quan hệ</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh  | Công ty liên quan  |
| Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á           | Công ty liên kết   |
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh | Công ty liên quan  |
| Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân                 | Công ty liên quan  |
| Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận   | Công ty liên quan  |
| Công ty luật TNHH Hoàng Quân                            | Công ty liên quan  |

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

|                                                                               | <b>Quý 3/2019</b> | <b>Quý 3/2018</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh</b>                |                   |                   |
| <i>Cho mượn tiền</i>                                                          | 1.659.343.146     | 14.115.055.555    |
| <i>Thu lại tiền cho mượn</i>                                                  | 5.871.188.542     | 21.665.493.553    |
| <b>Công ty CP XD Và PT Đô Thị Tây Ninh</b>                                    |                   |                   |
| <i>Mượn tiền, chi hộ</i>                                                      | -                 | 1.442.521.805     |
| <i>Trả tiền mượn</i>                                                          | -                 | 1.442.521.805     |
| <b>Công ty CP ĐT PT BĐS Đông Dương</b>                                        |                   |                   |
| <i>Mượn tiền</i>                                                              | -                 | 23.170.904.618    |
| <i>Trả tiền mượn</i>                                                          | 2.790.335.821     | 6.623.000.000     |
| <i>Cho mượn tiền</i>                                                          | -                 | 32.928.449.133    |
| <b>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Quân</b>                                        |                   |                   |
| <i>Cho mượn tiền</i>                                                          | 11.539.317.406    | 8.908.885.350     |
| <i>Thu lại tiền cho mượn</i>                                                  | -                 | 1.484.248.524     |
| <b>Công ty KDN Bình Thuận</b>                                                 |                   |                   |
| <i>Trả tiền mượn</i>                                                          | 418.880.000       | -                 |
| <i>Chi phí thi công</i>                                                       | -                 | 42.099.725.695    |
| <b>Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân</b>                                |                   |                   |
| <i>Cho mượn tiền</i>                                                          | 15.939.385        | 36.030.500        |
| <i>Thu lại tiền cho mượn</i>                                                  | -                 | 200.000.000       |
| <i>Trả tiền mượn</i>                                                          | 1.281.601.000     | -                 |
| <b>Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc</b>                                         |                   |                   |
| <i>Cho mượn tiền</i>                                                          | 2.037.361.702     | 734.825.419       |
| <i>Chi phí tư vấn thiết kế</i>                                                | 115.632.070       | 3.649.363.636     |
| <b>Công ty Cổ Phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b> |                   |                   |
| <i>Thu lại tiền cho mượn</i>                                                  | 13.400.000.000    | -                 |

# **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 30 tháng 09 năm 2019

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

### **Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân**

#### **Cần Thơ**

*Thu lại tiền cho mượn*

*Trả tiền mượn*

*Mượn tiền*

|                |                |
|----------------|----------------|
| -              | 23.335.000.000 |
| 4.700.000.000  | -              |
| 14.914.000.000 |                |

### **Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân**

*Cho mượn tiền*

|           |               |
|-----------|---------------|
| 1.000.000 | 1.183.894.723 |
|-----------|---------------|

### **Trường TH Tư Thục Kinh Tế Kỹ Thuật Tây Nam Á**

*Thu lại tiền cho mượn*

*Mượn tiền*

|             |             |
|-------------|-------------|
| 100.000.000 | 372.672.440 |
| 400.000.000 |             |

### **Công ty Luật TNHH Hoàng Quân**

*Thu lại tiền cho mượn*

|            |   |
|------------|---|
| 17.460.000 | - |
|------------|---|

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2019

  
**Nguyễn Hồng Phượng**  
Kế toán trưởng



  
**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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                                       |                          |                                  |                       |                    |                                   |                          |
| Tăng vốn từ chuyển đổi trái phiếu                         | (624.322.603.005)        | -                                | 5.271.867.840         | (7.260.000)        | 96.376.831.722                    | 4.243.318.836.557        |
| Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối | -                        | -                                | -                     | -                  | -                                 | -                        |
| Lợi nhuận trong năm trước                                 | 47.861.529.208           | -                                | -                     | -                  | (47.861.529.208)                  | -                        |
| Trích lập các quỹ trong năm trước                         | -                        | -                                | 457.641.314           | -                  | 42.500.208.462                    | 42.500.208.462           |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                               | <b>(576.461.073.797)</b> | <b>-</b>                         | <b>5.729.509.154</b>  | <b>(7.260.000)</b> | <b>(653.773.306)</b>              | <b>(196.131.992)</b>     |
|                                                           |                          |                                  |                       |                    |                                   | <b>4.285.622.913.027</b> |
| Số dư đầu năm nay                                         | (576.461.073.797)        | -                                | 5.729.509.154         | (7.260.000)        | 90.361.737.670                    | 4.285.622.913.027        |
| Phân phối lợi nhuận                                       | 44.968.367.793           | -                                | -                     | -                  | (44.968.367.793)                  | -                        |
| Lợi nhuận trong kỳ này                                    | -                        | -                                | -                     | -                  | 31.431.766.751                    | 31.431.766.751           |
| Trích lập các quỹ trong năm                               | -                        | -                                | 297.501.459           | -                  | (425.002.084)                     | (127.500.625)            |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>                                  | <b>(531.492.706.004)</b> | <b>-</b>                         | <b>6.027.010.613</b>  | <b>(7.260.000)</b> | <b>76.400.134.544</b>             | <b>4.316.927.179.153</b> |

  
 Nguyễn Hồng Phượng  
 Kế toán trưởng

TP. HCM, Ngày 28 tháng 10 năm 2019  
  
 Trương Anh Tuấn  
 Tổng Giám đốc