



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

97-99 Phạm Thái Bường, P.4, TP. Vĩnh Long - Tel: (070) 3852020 - Fax: (070) 3852012
Email: vinhlong@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016

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

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

Địa chỉ: 97-99 Phạm Thái Bường, P4, TP Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1 Bảng cân đối kế toán	1-4
2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6-7
4 Thuyết minh Báo cáo tài chính	8-30

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2016	01/01/2016
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,135,423,475,178	1,116,133,986,322
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	654,231,191	4,895,064,487
Tiền	111		654,231,191	4,895,064,487
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.1	-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		802,201,989,645	771,425,546,386
Phải thu khách hàng	131	5.3	72,103,587,092	70,134,506,132
Trả trước cho người bán	132	5.4	274,450,125,016	270,458,209,149
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		-	-
Các khoản phải thu khác	136	5.5.1	458,713,804,947	433,898,358,515
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(3,366,218,965)	(3,366,218,965)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		300,691,555	300,691,555
Hàng tồn kho	140	5.6	328,807,925,792	337,295,506,902
Hàng tồn kho	141		328,807,925,792	337,295,506,902
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		3,759,328,550	2,517,868,547
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3,895,454	3,895,454
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,359,519,316	2,513,973,093
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		395,913,780	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2016	01/01/2016
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		615,287,581,361	615,296,781,014
Các khoản phải thu dài hạn	210		578,904,394,414	578,904,394,414
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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	5.7	4,611,947,000	4,611,947,000
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	574,292,447,414	574,292,447,414
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		74,145,985	83,345,638
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	74,145,985	83,345,638
Nguyên giá	222		2,092,806,300	2,092,806,300
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,018,660,315)	(2,009,460,662)
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		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2.2	36,285,630,388	36,285,630,388
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16,000,000,000	16,000,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		20,285,630,388	20,285,630,388
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		23,410,574	23,410,574
Chi phí trả trước dài hạn	261		23,410,574	23,410,574
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,750,711,056,539	1,731,430,767,336

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2016	01/01/2016
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		1,422,678,141,870	1,403,606,597,697
Nợ ngắn hạn	310		737,327,434,315	719,128,887,778
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	33,492,925,556	32,562,071,065
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	126,812,246,356	104,791,615,355
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	20,631,409,391	21,278,721,676
Phải trả người lao động	314	5.12		192,540,349
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	488,350,557,725	482,553,734,126
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			
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	5.14.1	29,605,122,618	29,534,532,538
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15.1	35,461,947,000	45,211,947,000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.16	2,973,225,669	3,003,725,669
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		685,350,707,555	684,477,709,919
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả dài hạn 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	5.14.2	323,658,055,000	321,019,300,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15.2	287,742,708,472	289,242,708,472
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		73,949,944,083	74,215,701,447
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2016	01/01/2016
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		328,032,914,669	327,824,169,639
Vốn chủ sở hữu	410	5.17	328,032,914,669	327,824,169,639
Vốn góp của chủ sở hữu	411		320,000,000,000	320,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		320,000,000,000	320,000,000,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		6,742,641,599	6,742,641,599
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421		1,290,273,070	1,081,528,040
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1,081,528,040	686,157,459
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		208,745,030	395,370,581
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,750,711,056,539	1,731,430,767,336

HUỖNH TIẾN HẢI
Người lập biểu

NGUYỄN THÀNH VĂN
Kế toán trưởng



TRẦN HỮU LIÊM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 15 tháng 04 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 01 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 1		KỶ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI KỶ	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	27,278,854,013	16,595,170,018	27,278,854,013	16,595,170,018
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2			-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		27,278,854,013	16,595,170,018	27,278,854,013	16,595,170,018
Giá vốn hàng bán	11	6.3	16,966,892,086	7,070,671,794	16,966,892,086	7,070,671,794
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10,311,961,927	9,524,498,224	10,311,961,927	9,524,498,224
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	3,358,296	95,936,953	3,358,296	95,936,953
Chi phí tài chính	22	6.5	9,546,823,599	6,511,086,833	9,546,823,599	6,511,086,833
Trong đó: chi phí lãi vay	23		8,913,494,478	6,511,086,833	8,913,494,478	6,511,086,833
Chi phí bán hàng	24	6.6	204,483,568	99,741,764	204,483,568	99,741,764
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.7	1,330,551,911	2,442,562,880	1,330,551,911	2,442,562,880
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(766,538,855)	567,043,700	(766,538,855)	567,043,700
Thu nhập khác	31	6.8	119,193,266	61,940,984	119,193,266	61,940,984
Chi phí khác	32	6.9		492,956,488	-	492,956,488
Lợi nhuận khác	40		119,193,266	(431,015,504)	119,193,266	(431,015,504)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(647,345,589)	136,028,196	(647,345,589)	136,028,196
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.11	(590,333,255)		(590,333,255)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(265,757,364)	93,104,645	(265,757,364)	93,104,645
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		208,745,030	42,923,551	208,745,030	42,923,551
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10		6.5		1.3

HUYỀN TIẾN HẢI
Người lập biểu

NGUYỄN THÀNH VĂN
Kế toán trưởng



TRẦN HỮU LIÊM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 15 tháng 04 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 01 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Mã số	2015	2015
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	(647,345,589)	136,028,196
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	9,199,653	9,199,671
Các khoản dự phòng	03	-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	-
Chi phí lãi vay	06	8,913,494,478	6,511,086,833
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	8,275,348,542	6,656,314,700
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	20,315,704,006	6,535,767,319
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8,091,667,330	4,389,685,150
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(49,283,491,173)	(4,078,805,729)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	-
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(3,750,000,000)	(6,550,000,000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	105,583,474,499	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(82,346,088,062)	(8,761,131,051)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	6,886,615,142	(1,808,169,611)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	119,193,266	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3,358,296	95,936,953
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	122,551,562	95,936,953

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

Số 97 - 99 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 01 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Mã số	2015	2015
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(11,250,000,000)	(2,500,000,000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(11,250,000,000)	(2,500,000,000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ			
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	50	(4,240,833,296)	(4,212,232,658)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	60	4,895,064,487	4,680,957,328
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	654,231,191	468,724,670




HUỖNH TIẾN HẢI
Người lập biểu


NGUYỄN THÀNH VĂN
Kế toán trưởng


TRẦN HỮU LIÊM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 15 tháng 04 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5403000013 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 5 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 6 tháng 11 năm 2013 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

Công ty có 4 chi nhánh như sau:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông: địa chỉ đặt tại số 97-99 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Mã số thuế 1500419591;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông: địa chỉ đặt tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Mã số thuế 1500419591-003;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông: địa chỉ đặt tại số 47 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Mã số thuế 1500419591-007;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông: địa chỉ đặt tại số 353 đường Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Mã số thuế 1500419591-006.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Đầu tư xây dựng, kinh doanh: hạ tầng khu công nghiệp, khu thương mại, khu nhà ở; Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3.1, 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 03 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 trong Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng số nhân viên của Công ty là 68 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 58 người).

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

2.1 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.

2.2 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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp.

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.

3.2 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 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).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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/ được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, 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 tài chính. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, 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 doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 doanh, liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính và 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.

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

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

4.4 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, phải thu nội bộ 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.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

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

4.5 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:

- Nguyên vật liệu, 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/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 thành phẩm bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

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.

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

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty 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 theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

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 trong 3 năm.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	Thời gian (năm)
Phương tiện vận tải	5 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 - 7

4.8 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

4.9 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

4.10 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, 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.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

4.11 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

4.12 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. 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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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, doanh nghiệp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.13 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 vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
 - Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

Các ưu đãi về thuế:

- Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 54221000004 ngày 01 tháng 02 năm 2007 của Ban quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Long, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 24 tháng 8 năm 2011 và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP ngày 6 tháng 8 năm 2004. Công ty được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư Khu công nghiệp Bình Minh như sau: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% và được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 7 năm tiếp theo.
- Trong năm 2015, Công ty áp dụng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư Khu công nghiệp Bình Minh như sau: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 15% và được áp dụng trong 12 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 8 năm tiếp theo.

4.15 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm: tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm: các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chỉ trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.16 Quản lý, sử dụng và kinh doanh đất

Tổng diện tích được quy hoạch cho dự án Khu công nghiệp và Khu dân cư Bình Minh là 167.23 ha; trong đó:

Khu công nghiệp Bình Minh: 137.3 ha; bao gồm:

- Khu đất 108.8 ha: Theo hợp đồng thuê đất với Nhà Nước, được thuê trong thời hạn 50 năm (đến ngày 8 tháng 9 năm 2056) và tiền thuê đất trả hàng năm. Tuy nhiên, hiện nay đã nhận bàn giao 108.10 ha đất.
- Khu đất Bãi công trình số 03: 21.1 ha được nhà nước giao 20.28 ha, và Khu đất 7.4 ha (đất ngoài hàng rào khu công nghiệp) chưa được Nhà nước bàn giao.

Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long số 1047/QĐ.UBND ngày 31 tháng 5 năm 2007, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bình Minh như sau:

Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	86.03	65.42
Đất làm trung tâm điều hành, dịch vụ	6.85	5.21
Đất công trình đầu mối kỹ thuật	4.72	3.59
Đất giao thông	20.54	15.62
Đất cây xanh	13.36	10.16
	131.50	100

Khu dân cư Bình Minh: 29.93 ha; bao gồm: đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất một lần, diện tích đất ở này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long số 1048/QĐ.UBND ngày 31 tháng 5 năm 2007, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại dịch vụ Bình Minh như sau:

Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Đất xây dựng nhà ở	16.16	53.98
Đất công cộng	2.76	9.22

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đất giao thông	10.255	34.26
Đất công viên cây xanh	0.76	2.54
	29.935	100

Khu xây dựng nhà ở gồm:

- Nhà liên kế (ký hiệu: A, B, C) bố trí khoảng 1.108 căn, chiều cao tầng từ 2-4 tầng;
- Nhà biệt thự bố trí khoảng 50 căn, chiều cao 1-2 tầng;
- Nhà chung cư: gồm chung cư cao cấp (CC1) bố trí khoảng 6 đơn nguyên phục vụ từ 500-800 người, và nhà ở xã hội (CC2) bố trí khoảng 4 đơn nguyên phục vụ từ 800-1.000 người, chiều cao từ 5-10 tầng.

4.17 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. Công ty sau đây được xem là bên có liên quan:

Tên Công ty	Quan hệ
Công ty Cổ phần TV TM Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Hoàng Quân	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần ĐT Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Cấp Nước Bình Minh	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh	Cùng tập đoàn
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên quản lý chủ chốt

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/10/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	221.006.578	167.959.709
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn VND	424.302.701	4.718.182.866
USD	8.921.912	8.921.912
	654.231.191	4.895.064.487

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1 Chứng khoán kinh doanh

31/03/2016
VND

01/01/2016
VND

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	-	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh (1)	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.285.630.388	20.285.630.388	20.285.630.388	20.285.630.388
Công ty CP Cảng Bình Minh (2)	13.875.630.388	13.875.630.388	13.875.630.388	13.875.630.388
Công ty CP Địa Ốc Vĩnh Long (3)	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty CP Cảng Vĩnh Long (4)	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty CP Cấp Nước Bình Minh (5)	1.310.000.000	1.310.000.000	1.310.000.000	1.310.000.000
Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh (6)	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ(7)	-	-	-	-
	36.285.630.388	36.285.630.388	36.285.630.388	36.285.630.388

(1) Công ty mua 1.600.000 cổ phiếu (20% vốn điều lệ) tương ứng 16.000.000.000 VND của Công ty CP Đầu Tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh.

(2) Công ty mua 10.500.000 cổ phiếu (18% vốn điều lệ) tương ứng 105.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh với giá 109.875.630.388 VND. Đến ngày 21/09/2015, công ty hoán đổi cổ phiếu giữa Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (HQC) và Cổ đông của công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, số cổ phiếu hoán đổi là 9.600.000 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu

(3) Công ty mua 160.000 cổ phiếu tương ứng 1.600.000.000 VND của Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long với giá 10.000 VND/cổ phiếu.

(4) Công ty mua 160.000 cổ phiếu tương ứng 1.600.000.000 VND của Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long với giá 10.000 VND/cổ phiếu

(5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh số 1500716139 ngày 27 tháng 10 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty này là 8.000.000.000 VND, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập góp vốn với tỷ lệ 25%, tương ứng 2.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 03 năm 2016, Công ty đã góp được 1.310.000.000 VND.

(6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh số 1500717580 ngày 8 tháng 11 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty này là

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

10.000.000.000 VND, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập góp vốn với tỷ lệ 20%, tương ứng 2.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 10 năm 2016, Công ty đã góp được 1.900.000.000 VND.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu các bên liên quan		
Công ty CP ĐT - XD Phát Triển Nhà Bảo Linh	3.910.000.000	3.910.000.000
Công ty CP TM - DV Giải Trí Bình Minh	31.956.154.545	32.410.700.000
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tân Phú	1.485.000.000	1.485.000.000
Nguyễn Văn Thanh	1.036.852.582	1.036.852.582
Trần Đạt Duy	1.842.133.608	1.842.133.608
Vũ Văn Thái	1.426.965.113	1.426.965.113
Nguyễn Xuân Nhẫn	1.306.100.000	1.306.100.000
Huỳnh Thị ánh Mai	1.209.678.000	1.209.678.000
Các đối tượng khác	27.930.703.244	25.507.076.829
	72.103.587.092	70.134.506.132

5.4 Trả trước cho người bán

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Trả trước cho các bên liên quan		
Công ty CP Cảng Bình Minh	-	-
Công ty CP TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân	254.971.880.642	254.971.880.642
Trả trước cho người bán khác		
Công Ty CP TM DV XD Trường Thi	9.799.414.546	9.799.414.546
DNTN Vĩnh Nghi	1.915.193.357	1.915.193.357
Các đối tượng khác	7.763.636.471	3.771.720.604
	274.450.125.016	270.458.209.149

5.5 Các khoản phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu các bên liên quan - cho mượn		
Công ty CP TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân	4.302.253.744	4.748.253.744
Công ty CP Phát Triển Nhà Bảo Linh	53.353.913.271	53.303.913.271
Công ty CP Cảng Bình Minh	260.000.000	260.000.000
Công ty CP Cấp Nước Bình Minh	34.706.187.705	34.661.787.705
Công ty CP Giải Trí Bình Minh	7.499.248.726	7.193.076.726
Công ty CP Đầu Tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	-	-
Ông Trương Anh Tuấn	5.159.000.000	5.159.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác - cho mượn		
Nguyễn Thị Diễm	90.000.000.000	90.000.000.000
Dương Quốc Trình	63.000.000.000	63.000.000.000
Nguyễn Thị Thảo	64.000.000.000	64.000.000.000
Nguyễn Đắc Hoàng	63.000.000.000	63.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MỀ KÔNG
Số 97 - 99 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Các đối tượng khác	73.433.201.501	48.572.327.069
	<u>458.713.804.947</u>	<u>433.898.358.515</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu các bên liên quan		
Ông Trương Anh Tuấn - cho mượn cổ phiếu	172.500.000.000	172.500.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		
Ông Huỳnh Tiến Hải	80.000.000.000	80.000.000.000
Ông Tăng Văn Lãm	90.000.000.000	90.000.000.000
Bà Phan Thị Thúy Oanh	80.000.000.000	80.000.000.000
Các đối tượng khác	151.792.447.414	151.792.447.414
	574.292.447.414	574.292.447.414

5.6 Hàng tồn kho

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	328.410.839.572	336.502.506.902
Hàng hóa bất động sản	793.000.000	793.000.000
Giá gốc hàng tồn kho	337.295.506.902	337.295.506.902
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	329.203.839.572	337.295.506.902

5.7 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu các bên liên quan		
Công ty Cổ phần TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân vay với lãi suất 15%/năm	4.611.947.000	4.611.947.000

5.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2016	1.698.213.255	394.593.045	2.092.806.300
Mua sắm trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/03/2016	1.698.213.255	394.593.045	2.092.806.300
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2016	1.630.231.269	379.229.393	2.009.460.662
Khấu hao trong năm	7.553.550	1.646.103	9.199.653
Tại ngày 31/03/2016	1.637.784.819	380.875.496	2.018.660.315
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2016	67.981.986	15.363.652	83.345.638
Tại ngày 31/03/2016	60.428.436	13.717.549	74.145.985

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2016	1.456.499.619	348.502.136	1.805.001.755
Tại ngày 31/03/2016	1.456.499.619	348.502.136	1.805.001.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán cho các bên liên quan				
Công ty CP Phát Triển Nhà Bảo Linh	10.092.186.920	10.092.186.920	10.092.186.920	10.092.186.920
Công ty CP Việt Kiến Trúc	2.549.252.000	2.549.252.000	1.494.062.000	1.494.062.000
Ông Trương Anh Tuấn	749.000.000	749.000.000	749.000.000	749.000.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	589.845.047	589.845.047	589.845.047	589.845.047
Phải trả người bán các khách hàng khác				
Ban Quản Lý các Khu Công Nghiệp Vĩnh Long	16.694.545.661	16.694.545.661	16.694.545.661	16.694.545.661
Phải trả người bán khác	2.818.095.928	2.818.095.928	2.942.431.437	2.942.431.437
	33.492.925.556	33.492.925.556	32.562.071.065	32.562.071.065

5.10 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Trả trước của các bên liên quan		
Công ty Cổ Phần Cảng Bình Minh	10.266.843.148	10.271.843.148
Công ty CP TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân	21.518.507.721	21.518.507.721
Công ty CP Phát Triển Nhà Bảo Linh	6.437.211.198	6.437.211.198
Trả trước của các khách hàng khác		
Công ty CP Xây dựng và KD nhà Bình Thuận	-	-
Công ty Cổ Phần GreenFeed Việt Nam	30.942.275.000	16.319.750.000
Các đối tượng khác	57.647.409.289	50.244.303.288
	126.812.246.356	104.791.615.355

5.11 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2016	31/03/2016
	Phải nộp	Phải nộp
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	7.398.983.920	7.311.197.006
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.247.236.920	2.656.903.665
Thuế thu nhập cá nhân	1.595.780.691	1.626.588.575
Tiền thuê đất	-	-
Các loại thuế khác	9.036.720.145	9.036.720.145
	21.278.721.676	20.631.409.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 giá đất Nhà nước 0%, cung cấp nước 5%, các hoạt động khác 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư Khu công nghiệp Bình Minh như sau: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% và được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 7 năm tiếp theo.

Trong kỳ, Công ty áp dụng ưu đãi: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 15% và được áp dụng trong 12 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 8 năm tiếp theo.

Các hoạt động khác chịu thuế suất 22%

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	2016 VND	2015 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(647.345.589)	1.914.003.407
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		2.968.753.677
Các khoản điều chỉnh giảm		(122.749.846)
Thu nhập chịu thuế		4.760.007.238
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Tổng thuế TNDN còn phải nộp	1.047.201.593	

Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 22% trên thu nhập tính thuế kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 và thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

5.12 Phải trả người lao động

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền lương phải trả		192.540.349

5.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí xây dựng dự án khu dân cư Bình Minh	154.892.247.667	154.892.247.667
Chi phí xây dựng dự án khu công nghiệp Bình Minh	117.434.088.251	117.434.088.251
Lãi trả chậm - Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Long	41.560.310.183	38.386.704.917
Chi phí lãi vay	171.595.805.493	170.224.870.055
Các khoản phải trả khác	2.868.106.131	1.676.168.732
488.350.557.725	482.614.079.622	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.14 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.14.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải trả các bên liên quan	24.531.612.790	24.531.612.790
Công ty CP TV TM Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân – Phải trả tiền mượn, cổ tức	18.244.293.300	18.244.293.300
Công ty CP Cảng Bình Minh – Phải trả tiền mượn	-	-
Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ – Phải trả tiền mượn	863.000.000	863.000.000
Công ty CP Cấp Nước Bình Minh – Phải trả tiền mượn	411.963.657	411.963.657
Ông Trương Anh Tuấn – Tiền lãi vay phải trả	5.012.355.833	5.012.355.833
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	5.073.509.828	4.001.109.416
Công ty CP Xây Dựng & KD Nhà Bình Thuận – Phải trả tiền mượn	-	-
Kinh phí công đoàn	25.473.753	83.282.873
Bảo hiểm xã hội	844.021.893	844.021.893
Phải trả cổ tức	-	-
Các khoản phải trả khác	4.204.014.182	4.075.614.982
	29.605.122.618	29.534.532.538

5.14.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty CP TV TM Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân – Phải trả tiền nhận góp vốn kinh doanh dự án	321.019.300.000	321.019.300.000
Phải trả khác	2.638.755.000	-
	323.658.055.000	321.019.300.000

5.15 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn

5.15.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/03/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Ngân hàng Eximbank	-	-	-	-
Ngân hàng SCB	-	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 5.15.2)	33.961.947.000	33.961.947.000	45.211.947.000	45.211.947.000
	33.961.947.000	33.961.947.000	45.211.947.000	45.211.947.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.15.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/03/2016 Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	01/01/2016 Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan				
Ông Trương Anh Tuấn	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng Seabank	-	-	-	-
Ngân hàng BIDV	279.742.708.472	279.742.708.472	281.242.708.472	281.242.708.472
	287.742.708.472	287.742.708.472	289.242.708.472	289.242.708.472

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Lãi suất (năm)	Nợ vay dài hạn 31/03/2016 VND	Nợ đến hạn trả 31/03/2016 VND	Vay dài hạn còn lại 31/03/2016 VND
Ông Trương Anh Tuấn	15%	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Ngân hàng Seabank	11%	4.611.947.000	4.611.947.000	-
Ngân hàng BIDV	11%	310.592.708.472	30.850.000.000	279.742.708.472
		323.204.655.472	35.461.947.000	287.742.708.472

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

	Tổng nợ VND	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND
Tại ngày 31/03/2016			
Vay dài hạn	323.204.655.472	35.461.947.000	287.742.708.472
Tại ngày 01/01/2016			
Vay dài hạn	344.454.655.472	45.211.947.000	289.242.708.472

5.16 Khen thưởng, phúc lợi

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Số dư đầu năm	3.003.725.669	2.633.712.775
Trích lập từ lợi nhuận sau thuế		428.589.894
Chi quỹ trong năm	30.500.000	58.577.000
Số dư cuối năm	2.973.225.669	3.003.725.669

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.17 Vốn chủ sở hữu

5.17.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính thuế	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2016	320.000.000.000	6.742.641.599	-	1.081.528.040	327.824.169.639
Lãi trong năm	-	-	-	208.745030	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-		
Chia cổ tức	-	-	-		
Tại ngày 31/03/2016	320.000.000.000	6.742.641.599	-	1.290.273.070	328.032.914.669

Công ty phân loại lại số dư đầu kỳ theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC về 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 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.

5.17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	31/03/2016		01/01/2016	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Công ty CP Tư Vấn TM Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	102.400.000.000	31.88%	102.400.000.000	31.88%
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	25.575.600.000	7.99%	25.575.600.000	7.99%
Các cổ đông khác	192.024.400.000	60.13%	192.024.400.000	60.13%
	320.000.000.000	100%	320.000.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.17.3 Cổ phiếu

	31/03/2016		01/01/2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	32.000.000	320.000.000.00	32.000.000	320.000.000.00
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	32.000.000	320.000.000.00	32.000.000	320.000.000.00
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
	<u>32.000.000</u>	<u>320.000.000.00</u>	<u>32.000.000</u>	<u>320.000.000.00</u>
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông			-	-
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	32.000.000	320.000.000.00	32.000.000	320.000.000.00
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
	<u>32.000.000</u>	<u>320.000.000.00</u>	<u>32.000.000</u>	<u>320.000.000.00</u>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND
Doanh thu bán nền và nhà khu dân cư Bình Minh		
Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh	11.997.587.691	11.654.644.304
Doanh chuyển quyền khai thác khu CX 1		4.900.000.000
Doanh thu bán hàng hóa		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	166.124.9791	40.525.714
	15.115.141.343	
Doanh thu dự án K2, P3		
	<u>27.278.854.013</u>	<u>16.595.170.018</u>

6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	QU Ý 1/ 2016 VND	QU Ý 1/ 2015 VND
Công ty CP Tư Vấn TM Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
Công ty CP TM - DV Giải Trí Bình Minh		

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	QU Ý 1/ 2016 VND	QU Ý 1/ 2015 VND
Chiết khấu thương mại		-
Giảm giá hàng bán		-

6.3 Giá vốn hàng bán

	QU Ý 1/ 2016 VND	QU Ý 1/ 2015 VND
Giá vốn bán nền và nhà khu dân cư Bình Minh		
Giá vốn cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh	5.384.777.376	7070671794-
Giá vốn bán hàng hóa		-
Giá vốn dự án K2, P3	11.582.114.710	-
Giá vốn hàng hóa khác		-
	<u>16.966.892.086</u>	<u>7.070.671.794</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.358.298	5.936.001
Tiền lãi cho vay		
Cổ tức, lợi nhuận được chia		90.000.952-
	<u>3.358.298</u>	<u>95.936.001</u>

6.5 Chi phí tài chính

	QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND
Chi phí lãi vay ngân hàng	8.913.494.478	6.511.086.833
Chi phí lãi vay cá nhân	-	
Chi phí trả chậm nhà cung cấp	633.329.121	
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	-	
	<u>9.546.823.599</u>	<u>6.511.086.833</u>

6.6 Chi phí bán hàng

	QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND
Chi phí cho nhân viên	8.890.000	33.528.545
Chi phí bán hàng khác	195.593.568	66.213.219
	<u>204.483.568</u>	<u>99.741.764</u>

6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	476.250.700	1.190.751.232
Chi phí dự phòng	-	463.372.945
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	854.301.211	788.438.703
	<u>1.330.551.911</u>	<u>2.442.562.880</u>

6.8 Thu nhập khác

	QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND
Các khoản thu nhập khác	119.193.266	61.940.984
	<u>119.193.266</u>	<u>61.940.984</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

6.9 Chi phí khác

	QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND
Phạt chậm nộp thuế và bảo hiểm xã hội		492.956.488
Lãi phạt do chậm giao nhà		-
Chi phí khác		-
		492.956.488

6.10 Lãi trên cổ phiếu

	QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	208.745.030	42.923.551
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	208.745.030	42.923.551
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	32.000.000	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6.5	1.3

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 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.

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong kỳ là 300.000.000 VND (kỳ trước là 300.000.000 VND).

7.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh chủ yếu với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số 4.17 như sau:

Số dư các khoản phải thu/phải trả với các bên có liên quan

Công ty liên quan	Nội dung	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu các bên liên quan			
Công ty Cổ phần TV TM Dịch	Trả trước người bán	254.971.880.642	254.971.880.642
Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	Phải thu tiền cho mượn	4.302.253.744	4.748.253.744
	Phải thu tiền cho vay	4.611.947.000	4.611.947.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần TV TM Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	Phải thu tiền cho mượn	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

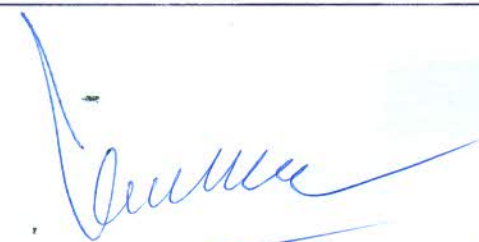
Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty liên quan	Nội dung	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Phải thu tiền cho mượn	-	-
Công ty Cổ phần ĐT Xây Dựng	Bán hàng/dịch vụ	-	-
Phát Triển Nhà Bảo Linh	Phải thu tiền cho mượn	53.353.913.271	53.303.913.271
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Bán hàng/dịch vụ	-	-
	Phải thu tiền cho mượn	260.000.000	260.000.000
	Trả trước người bán	-	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh	Phải thu tiền cho mượn	34.706.187.705	34.661.787.705
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh	Bán hàng/dịch vụ	31.956.154.545	32.410.700.000
Trương Anh Tuấn	Phải thu tiền cho mượn	7.499.248.726	7.193.076.726
	Phải thu tiền cho mượn	5.159.000.000	5.159.000.000
	Cho mượn cổ phiếu	172.500.000.000	172.500.000.000
		569.320.585.633	569.820.559.088
Phải trả các bên liên quan			
Công ty Cổ phần TV TM Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	Người mua trả tiền trước	21.518.507.721	21.518.507.721
	Phải trả tiền mượn	18.244.293.300	18.244.293.300
	Phải trả cổ tức	3.072.000.000	3.072.000.000
	Nhận góp vốn kinh doanh	321.019.300.000	321.019.300.000
Công ty Việt Kiến Trúc	Phải trả tiền thi công	2.549.252.000	1.494.062.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Phải trả tiền mượn	863.000.000	863.000.000
Công ty Cổ phần ĐT Xây Dựng	Phải trả tiền thi công	10.092.186.920	10.092.186.920
Phát Triển Nhà Bảo Linh	Người mua trả tiền trước	6.437.211.198	6.437.211.198
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Người mua trả tiền trước	10.266.843.148	10.271.843.148
	Phải trả tiền mượn	-	-
		589.845.047	589.845.047
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh	Phải trả tiền mượn	411.963.657	411.963.657
Trương Anh Tuấn	Mua hàng/dịch vụ	749.000.000	749.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	5.012.355.833	5.012.355.833
	Vay dài hạn	8.000.000.000	8.000.000.000
		408.825.758.824	407.775.568.824

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
Số 97 - 99 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016



HUỖNH TIẾN HẢI
Người lập biểu



NGUYỄN THÀNH VĂN
Kế toán trưởng



TRẦN HỮU LIÊM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 15 tháng 04 năm 2016