

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	15 - 45
8. Phụ lục	46

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 30 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84-28) 39 913 808
- Fax : (84-28) 39 913 064

Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, phường Long Hương, TP. Bà Rịa Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Học Môn, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C 15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình, đường TA 14, phường Thới An, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	27-28 Quang Trung, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo qui hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới nhà đất, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản;
- Xây dựng dân dụng;
- Săn lấp mặt bằng;
- Môi giới thương mại;
- Mua bán gốm sứ, hàng thủ công mỹ nghệ. Mua bán hàng trang trí nội thất;
- Mua bán nông hải sản, thực phẩm công nghệ. Bán buôn thủy sản. Bán buôn rau, quả (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế, tạo mẫu trên máy vi tính;
- Mua bán hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), bao bì;
- Mua bán vật liệu xây dựng. Mua bán gỗ các loại, nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Đo đạc địa chính. Lập dự án dự án đầu tư. Quản lý dự án. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng;
- Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề, đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư trong nước. Tư vấn đầu tư nước ngoài;
- Dịch vụ quảng cáo thương mại;
- Xây dựng cầu đường;
- Mua bán máy móc, thiết bị ngành xây dựng, ngành in;
- Bán buôn thóc, ngô và các hạt ngũ cốc; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại;
- Chế biến và bảo quản rau quả; Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt;
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Trương Thái Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Lê Đình Viên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Lê Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2017
Ông Lê Thành Nam	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Ông Trần Thái Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2017

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015
Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Diễm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2007
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2007
Ông Lê Trọng Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2007
Ông Trương Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2011
Ông Vũ Trọng Đắc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2011
Ông Trương Thái Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2014
Ông Trần Thái Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 03 năm 2015
Ông Đặng Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2016
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2016
Ông Nguyễn Tôn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2016
Ông Lê Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2017
Ông Phạm Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2017
Ông Nguyễn Văn Toàn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2018

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị (tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2015).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



TS. Trương Anh Tuấn
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 14 tháng 4 năm 2018





**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 02 Trung Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area,
Phuoc Hai Ward, Nha Trang City
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 1.0821/18/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018, từ trang 08 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến nội dung đã trình bày tại thuyết minh số V.18 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2017 và đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty thực hiện việc phát hành hóa đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hóa đơn cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0089-2018-008-1

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0327-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2018

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.770.265.804.796	3.754.803.956.552
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	44.814.786.341	69.262.486.113
1. Tiền	111		44.814.786.341	69.262.486.113
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.826.533.822.834	3.135.565.775.699
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	891.782.588.294	787.150.307.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.418.818.557.463	1.683.389.180.827
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	329.855.144.190	458.423.247.954
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	243.346.267.537	261.232.467.522
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(57.976.854.643)	(55.742.547.632)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	708.119.993	1.113.119.993
IV. Hàng tồn kho	140		877.638.177.043	530.933.717.856
1. Hàng tồn kho	141	V.8	877.638.177.043	530.933.717.856
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.279.018.578	19.041.976.884
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	288.076.747	207.070.560
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		19.277.325.309	17.756.723.940
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	1.713.616.522	1.078.182.384
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.523.278.683.682	2.558.965.543.131
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.274.480.385.071	1.427.600.745.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	902.479.640.071	70.400.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.372.000.745.000	1.357.200.745.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		11.145.703.348	13.366.624.868
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	10.283.800.097	12.767.640.118
- Nguyên giá	222		23.163.488.549	22.921.299.913
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.879.688.452)	(10.153.659.795)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	861.903.251	598.984.750
- Nguyên giá	228		1.141.493.000	806.593.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(279.589.749)	(207.608.250)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		14.343.877.140	14.369.877.140
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	14.183.617.073	14.209.617.073
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	160.260.067	160.260.067
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		221.701.946.544	1.102.021.524.544
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.14	-	871.531.578.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	217.360.927.946	217.360.927.946
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	4.444.931.000	13.232.931.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.14	(103.912.402)	(103.912.402)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.606.771.579	1.606.771.579
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15	1.606.771.579	1.606.771.579
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.293.544.488.478	6.313.769.499.683

3815-
 1 TY
 HỮU
 VÀ TỰ
 C
 HỒC

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.050.225.651.921	2.631.308.514.403
I. Nợ ngắn hạn	310		1.815.228.528.209	1.795.319.935.117
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	82.890.117.604	35.367.391.957
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	664.777.164.409	681.325.633.158
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	90.192.227.469	100.157.291.126
4. Phải trả người lao động	314	V.19	13.654.102.462	4.246.865.148
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	248.439.249.221	362.970.399.167
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	75.267.906.409
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	83.822.666.872	533.725.076.220
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22a	629.193.628.240	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	2.259.371.932
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	2.259.371.932	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
			234.997.123.712	835.988.579.286
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	246.319.431.809
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	189.506.023.712	105.417.325.373
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22b	45.491.100.000	484.251.822.104
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.24	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017


Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.243.318.836.557	3.682.460.985.280
I. Vốn chủ sở hữu	410		4.243.318.836.557	3.682.460.985.280
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.25	4.766.000.000.000	4.266.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.766.000.000.000	4.266.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.25	(624.322.603.005)	(646.800.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	26.996.876.394
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.25	(7.260.000)	(7.260.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.25	5.271.867.840	5.271.867.840
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.25	96.376.831.722	30.999.501.046
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.999.501.046	30.999.501.046
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		65.377.330.676	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.293.544.488.478	6.313.769.499.683

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018


 Hà Thị Diễm
 Người lập


 Nguyễn Hồng Phương
 Kế toán trưởng


 TS. Trương Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	507.768.509.866	934.691.911.523
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	140.278.752.349	90.373.793.086
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		367.489.757.517	844.318.118.437
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	250.588.531.005	558.021.028.766
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		116.901.226.512	286.297.089.671
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	178.581.692.471	3.998.152.892
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	64.631.381.979	91.011.077.558
Trong đó: chi phí lãi vay	23		63.258.468.922	89.808.383.620
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	28.558.394.738	54.637.476.420
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	103.699.948.400	106.706.288.859
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		98.593.193.866	37.940.399.726
11. Thu nhập khác	31	VI.8	1.233.562.656	13.314.546.710
12. Chi phí khác	32	VI.9	14.537.986.983	19.974.695.271
13. Lợi nhuận khác	40		(13.304.424.327)	(6.660.148.561)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		85.288.769.539	31.280.251.165
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	19.911.438.863	8.353.803.098
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	1.366.261.200
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		65.377.330.676	21.560.186.867
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	143	51
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	143	51


 Hà Thị Diễn
 Người lập


 Nguyễn Hồng Phương
 Kế toán trưởng


 TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018
 TS. Trương Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		85.288.769.539	31.280.251.165
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10; V.11	2.798.010.156	2.965.748.514
- Các khoản dự phòng	03	V.6	2.234.307.011	10.157.478.131
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(171.105.519.292)	(4.143.798.968)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	63.258.468.922	89.808.383.620
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(17.525.963.664)	130.068.062.462
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		331.153.465.804	130.892.866.134
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(346.678.459.187)	30.446.325.270
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(76.484.814.868)	84.493.540.443
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(81.006.187)	1.661.260.122
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.5, V.20	(66.112.684.959)	(53.295.258.680)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(40.806.329.686)	(7.250.442.745)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(216.535.792.747)	317.016.353.006
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10, V.11	(577.088.636)	(636.090.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.259.090.908
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(188.316.851.558)	(424.265.885.082)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		316.884.955.322	231.538.157.852
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(500.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a; VI.4	28.554.751.200	3.998.152.892
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		156.545.766.328	(688.106.573.430)

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	26.996.876.394
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(7.260.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.22	277.023.590.771	682.366.206.939
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.22	(241.481.264.124)	(316.081.333.732)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>35.542.326.647</i>	<i>393.274.489.601</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(24.447.699.772)	22.184.269.177
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	69.262.486.113	47.078.216.936
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	44.814.786.341	69.262.486.113

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018


Hà Thị Diễn
Người lập

Nguyễn Hồng Phượng
Kế toán trưởngTS. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm Công ty đã thoái vốn toàn bộ tại 03 Công ty con thu được khoản lãi do chuyển nhượng là 133.500.021.292 VND. Điều này làm cho lợi nhuận năm nay tăng so với năm trước.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Thẩm định giá trị bất động sản, dự án đầu tư.	32%	32%	32%
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Áp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh bất động sản	32%	32%	32%
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	26 Yersin, phường Vạn Thắng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	254 Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	20%	20%	20%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, phường Long Hương, TP. Bà Rịa Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn –	272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên đơn vị	Địa chỉ
Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Hóc Môn, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C 15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình, đường TA 14, phường Thới An, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	27-28 Quang Trung, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

Trong năm Công ty đã thoái vốn toàn bộ tại 03 Công ty con (xem thuyết minh V.14):

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp khi chuyển nhượng
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	198 Nguyễn Hội, phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Cho thuê đất trong khu công nghiệp	96,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	27-28 Quang Trung, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	97,0%
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Áp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Thi công xây dựng các dự án	96,5%

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 phần lớn các nghiệp vụ 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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 và các thông tư 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 Việt Nam, 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 và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi 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 liên kết

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào 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 năm 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 liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại 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 liên kết. Nếu 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 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 năm 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:

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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 xuất 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 năm 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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 12 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản

Chi phí sửa chữa tài sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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 - 08

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 năm 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 có chương trình phần mềm. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của chương trình phần mềm là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 05 đến 10 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

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

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.
- 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. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Trường hợp không xác định được lãi suất của trái phiếu tương tự, lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu được sử dụng để xác định giá trị hiện tại của khoản thanh toán trong tương lai. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu nếu việc phân bổ được thực hiện theo phương pháp đường thẳng hoặc ghi tăng phần nợ gốc của trái phiếu nếu việc phân bổ được thực hiện theo phương pháp lãi suất thực tế. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nếu người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. **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.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

15. **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 quy 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.

16. **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 quy 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

17. 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 quy 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 quy 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

18. 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.

19. Chi phí đi vay

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

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

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

20. 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 quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21. 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 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.

22. 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.

23. 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	32.836.238.507	20.471.930.337
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.978.547.834	48.790.555.776
Cộng	<u>44.814.786.341</u>	<u>69.262.486.113</u>

2. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng**2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>384.974.397.234</i>	<i>306.951.090.054</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	73.189.890.630	73.189.890.630
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	357.929.202	357.929.202
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	17.264.455.276	17.354.455.276
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	17.336.729.637
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	95.811.480.000	92.580.120.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân	83.997.336.091	83.997.336.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	43.785.517.926	4.865.121.109
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	3.980.553.634	3.980.553.634
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường - Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	24.974.280.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát - Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	28.324.000.000	-
Các cá nhân có liên quan	13.288.954.475	13.288.954.475
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>506.808.191.060</i>	<i>480.199.216.981</i>
Các khách hàng mua bất động sản	506.792.191.060	480.183.216.981
Các khách hàng khác	16.000.000	16.000.000
Cộng	<u>891.782.588.294</u>	<u>787.150.307.035</u>

2b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>902.479.640.071</i>	<i>8.800.000.000</i>
Bà Trương Nguyễn Song Vân - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	-	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	422.795.120.071	-

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường - Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	224.768.520.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát - Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	254.916.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	-	61.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Diễm - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	-	61.600.000.000
Cộng	902.479.640.071	70.400.000.000
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	1.113.035.021.511	1.094.841.179.102
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	11.709.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	5.170.934.095	7.555.344.958
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	-	127.673.856
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	49.762.629.000	80.551.833.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	799.363.996.382	829.293.699.041
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	227.024.277.121	137.338.108.527
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	17.877.833.973	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	1.079.726.020	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao Ốc HQ	1.046.624.920	670.026.920
Hội đồng quản trị	-	39.304.492.800
Trả trước cho người bán khác	305.783.535.952	588.548.001.725
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	232.863.622.233	223.500.625.147
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	-	150.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	72.919.913.719	215.047.376.578
Cộng	1.418.818.557.463	1.683.389.180.827
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho các bên liên quan mượn tiền	240.281.765.401	349.997.860.682
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	55.835.188.167	40.564.188.167
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	30.921.034.981	80.878.088.313
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	53.922.999.967	46.495.183.876
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	4.140.390.393	46.435.066.620
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	25.709.400.000	27.205.100.000
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	-	30.322.293.300
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	7.745.501.106	11.883.345.465
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	575.200.000	383.200.000
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	8.002.822.025	4.428.045.471
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà	1.753.493.283	5.329.457.637

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bình Thuận		
Trường Trung Cấp Kinh Tế- Kỹ Thuật Tây Nam Á	1.324.208.752	1.251.668.056
Công ty TNHH Dịch Vụ và Quản Lý Cao Ốc HQ	21.563.080.000	21.543.080.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	1.925.637.920	1.096.137.920
Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân	14.182.932.250	12.902.200.000
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	985.000	10.585.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Bình Minh	79.240.000	79.240.000
Ông Phan Chí Tâm	12.599.651.557	19.190.980.857
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn</i>	<i>89.573.378.789</i>	<i>108.425.387.272</i>
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	23.916.979.566	9.358.928.455
Các tổ chức và cá nhân khác	65.656.399.223	99.066.458.817
Cộng	<u>329.855.144.190</u>	<u>458.423.247.954</u>

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>144.198.943.775</i>	-	<i>146.944.128.640</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ				
<i>Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án</i>	<i>25.700.000.000</i>	-	<i>25.700.000.000</i>	-
<i>Cổ tức được chia</i>	<i>1.099.131.900</i>	-	<i>1.099.131.900</i>	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh - Tiền lãi cho vay	22.606.689.196	-	22.606.689.196	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông - Cổ tức được chia	-	-	3.072.000.000	-
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	93.000.000.000	-	93.000.000.000	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	1.503.744.011	-	1.196.928.876	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	289.378.668	-	269.378.668	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>99.147.323.762</i>	<i>10.455.479.128</i>	<i>114.288.338.882</i>	<i>10.455.479.128</i>
Ký cược, ký quỹ	8.031.106.000	-	7.640.500.000	-
Tạm ứng	31.149.410.935	3.540.402.851	21.787.789.545	3.540.402.851
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam - tiền chuyển nhượng vốn	52.287.650.000	-	77.287.650.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.679.156.827	6.915.076.277	7.572.399.337	6.915.076.277
Cộng	<u>243.346.267.537</u>	<u>10.455.479.128</u>	<u>261.232.467.522</u>	<u>10.455.479.128</u>

5b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan - Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>1.351.519.300.000</i>	-	<i>1.351.519.300.000</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ ⁽¹⁾	179.500.000.000	-	179.500.000.000	-

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh ⁽²⁾	650.000.000.000	-	650.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽³⁾	322.019.300.000	-	322.019.300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương ⁽⁴⁾	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	20.481.445.000	-	5.681.445.000	-
Quỹ Phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh - góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	20.431.445.000	-	5.431.445.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	250.000.000	-
Cộng	1.372.000.745.000	-	1.357.200.745.000	-

- (1) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ thực hiện các dự án: Dự án Khu dân cư Thường Thạnh (7 ha) và Khu nhà ở xã hội (10,74 ha) tại TP. Cần Thơ; Dự án Trường Đại học Đồng bằng sông Cửu Long; Dự án 44 căn nhà liên kế tại lô số 11A thuộc Khu đô thị mới nam sông Cần Thơ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ.
- (2) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh thực hiện các dự án: Dự án Khai thác đầu tư và xây dựng Cảng Bình Minh - Vĩnh Long; Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình Cảng Bình Minh (gồm Cầu cảng, hạ tầng, kho bãi) tại dự án Khu công nghiệp Bình Minh, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- (3) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- (4) Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương thực hiện Dự án Tòa nhà Royal Tower tại phường Tân phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản tạm ứng	1- 3 năm	3.941.086.018	327.218.167	1- 3 năm	3.867.621.018	327.218.167
Các khoản cho mượn	1- 3 năm	45.441.384.488	18.041.894.653	1- 3 năm	55.011.450.994	24.279.364.189
Các khoản phải thu khác	1- 3 năm	6.915.076.277	-	1- 3 năm	6.915.076.277	-
Trả trước người bán	1- 3 năm	24.894.351.961	5.467.914.474	1- 3 năm	13.527.998.507	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	1- 3 năm	621.983.192	-	1- 3 năm	1.114.434.413	87.451.221
Cộng		81.813.881.936	23.837.027.293		80.436.581.209	24.694.033.577

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay ngắn hạn khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	55.742.547.632	45.585.069.501
Trích lập dự phòng bổ sung	2.234.307.011	10.157.478.131
Số cuối năm	57.976.854.643	55.742.547.632

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	561.650.846.832	-	397.152.828.734	-
Hàng hóa	-	-	113.014.066	-
Hàng hóa bất động sản	315.987.330.211	-	133.667.875.056	-
Cộng	877.638.177.043	-	530.933.717.856	-

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	162.627.097	46.546.083
Chi phí sửa chữa	103.449.650	160.524.477
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	22.000.000	-
Cộng	288.076.747	207.070.560

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	3.370.551.063	18.544.160.180	1.006.588.670	22.921.299.913
Mua trong năm	-	-	242.188.636	242.188.636
Số cuối năm	3.370.551.063	18.544.160.180	1.248.777.306	23.163.488.549
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	3.978.442.908	1.006.588.670	4.985.031.578
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	547.714.518	8.689.356.606	916.588.671	10.153.659.795
Khấu hao trong năm	170.861.572	2.450.234.550	104.932.535	2.726.028.657
Số cuối năm	718.576.090	11.139.591.156	1.021.521.206	12.879.688.452
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	2.822.836.545	9.854.803.574	89.999.999	12.767.640.118
Số cuối năm	2.651.974.973	7.404.569.024	227.256.100	10.283.800.097
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 4.104.236.780 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	806.593.000	207.608.250	598.984.750
Tăng trong năm	334.900.000	-	-
Khấu hao trong năm	-	71.981.499	-
Số cuối năm	1.141.493.000	279.589.749	861.903.251

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. Các khoản đầu tư tài chính**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	-	-	871.531.578.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận ⁽¹⁾	-	-	224.235.035.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ ⁽²⁾	-	-	216.451.543.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh ⁽³⁾	-	-	430.845.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	217.360.927.946	-	217.360.927.946	-
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽⁴⁾	166.560.927.946	-	166.560.927.946	-
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang ⁽⁵⁾	48.000.000.000	-	48.000.000.000	-
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân ⁽⁶⁾	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á ⁽⁷⁾	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.444.931.000	(103.912.402)	13.232.931.000	(103.912.402)
Công ty Cổ phần Du lịch Ninh Thuận	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	1.080.000.000	(103.912.402)	1.080.000.000	(103.912.402)
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam	2.108.880.000	-	2.108.880.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà	256.051.000	-	256.051.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang	-	-	5.988.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Phú Quốc	-	-	2.800.000.000	-
Cộng	221.805.858.946	(103.912.402)	1.102.125.436.946	(103.912.402)

(1) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 31.217.850 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường với giá bán 249.742.800.000 VND.

(2) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 38.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát với giá bán 283.240.000.000 VND.

(3) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 57.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh với giá bán 472.048.799.292 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (4) Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông 166.560.927.946 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (5) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (6) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân 1,6 tỷ VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (7) Công ty đã đầu tư vào Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á 1,2 tỷ VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	103.912.402	103.912.402
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	103.912.402	103.912.402

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
Cho mượn tiền	17.758.566.500	24.320.000.000
Vay tiền	53.154.353.120	-
Công ty Mêkong chi hộ	7.785.716.500	4.218.102.000
Doanh thu môi giới	3.761.777.802	-
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Cho mượn tiền	3.662.576.554	4.048.045.471
Hoa hồng môi giới	1.297.391.305	2.661.856.832
Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á		
Cho mượn tiền	89.384.946	1.041.668.056

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.606.771.579	2.973.032.779
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	(1.366.261.200)
Số cuối năm	1.606.771.579	1.606.771.579

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	872.326.144	2.484.590.790
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	872.326.144	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	-	2.332.899.790
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	-	151.691.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	82.017.791.460	32.882.801.167
Công ty Cổ phần Phát triển Công viên cây xanh và Đô thị Vũng Tàu	29.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	-	36.133.591
Công ty Xây dựng Công trình giao thông 507	2.212.465.546	2.212.465.546
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	15.036.123.538	15.036.123.538
Các nhà cung cấp khác	34.769.202.376	14.598.078.492
Cộng	82.890.117.604	35.367.391.957

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các bên liên quan	272.326.335.918	280.610.819.030
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mèkông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	-	8.284.483.112
Trả trước của người mua khác	392.450.828.491	400.714.814.128
Các khách hàng mua bất động sản	392.450.828.491	399.657.452.832
Các khách hàng khác	-	1.057.361.296
Cộng	664.777.164.409	681.325.633.158

18. 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	-	-	1.459.091	(1.459.091)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.236.620.774	-	19.911.438.863	(40.170.895.548)	56.977.164.089	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	1.078.182.384	-	(635.434.138)	-	1.713.616.522
Thuế thu nhập cá nhân	6.585.024.925	-	2.726.893.708	-	9.311.918.633	-
Các loại thuế khác	1.670.093.867	-	13.000.000	(13.000.000)	1.670.093.867	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	14.665.551.560	-	7.567.499.320	-	22.233.050.880	-
Cộng	100.157.291.126	1.078.182.384	30.220.290.982	(40.820.788.777)	90.192.227.469	1.713.616.522

Tại thời điểm đầu năm tài chính, Công ty còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước hơn 100 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty đã có gửi những văn bản cho các Cơ quan quản lý Nhà nước như: Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp thuận cho Công ty được cần trừ các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ ngân sách nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bố trí tiếp.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cụ thể, Công ty đề nghị cân trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án Khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m² đất tại dự án để Ủy ban nhân dân Quận 8 bố trí tái định cư. Đồng thời, Công ty cũng đã có Công văn gửi Tổng cục thuế, Cục thuế TP. Hồ Chí Minh để xin cân trừ tiền sử dụng đất, tiền tái định cư nêu trên, tiền thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ vào tiền nợ thuế với số tiền được hoàn ước tính khoản 100 tỷ VND.

Đề nghị của Công ty phù hợp với quy định của Pháp luật về nhà ở xã hội và nhận được sự đồng thuận của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến thời điểm phát hành Báo cáo này, các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang xem xét các quy định của pháp luật đối với doanh nghiệp làm nhà ở xã hội để giải quyết hoàn trả lại tiền, cân trừ nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước. Mặc dù chưa được các cơ quan nhà nước giải quyết việc bù trừ tiền nợ thuế nhưng đến thời điểm hiện tại công ty đã nộp 40 tỷ VND tiền thuế vào ngân sách nhà nước trong năm 2017.

Trong khi đó, do áp dụng theo Luật quản lý thuế nên Cục thuế TP. Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp cho phép Công ty thực hiện việc phát hành hóa đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hóa đơn trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	85.288.769.539	31.280.251.165
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	15.069.395.977	18.123.554.549
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.858.273.224)
Thu nhập chịu thuế	100.358.165.516	45.545.532.490
Thu nhập được miễn thuế	(1.482.751.200)	(3.776.517.000)
Thu nhập tính thuế	98.875.414.316	41.769.015.490
Thu nhập tính thuế suất 10%	-	-
Thu nhập tính thuế suất 20%	98.875.414.316	41.769.015.490
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	19.775.082.863	8.353.803.098
Điều chỉnh của năm trước	136.356.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	19.911.438.863	8.353.803.098

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

19. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả người lao động.

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí dự án	218.986.440.650	323.544.980.567
Chi phí lãi vay phải trả	21.720.344.127	35.803.258.661
Chi phí thuê nhà	3.622.159.939	3.622.159.939
Chi phí môi giới	4.110.304.505	-
Cộng	<u>248.439.249.221</u>	<u>362.970.399.167</u>

21. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác***21a. Phải trả ngắn hạn khác***

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<u>31.444.868.221</u>	<u>7.884.628.692</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	39.795.380	229.795.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân - Phải trả lại tiền do thanh lý hợp đồng	24.185.618.824	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	1.650.000	1.650.000
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	6.917.804.017	4.050.622.744
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	-	2.048.799.292
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Dương	-	1.253.761.276
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<u>52.377.798.651</u>	<u>67.383.277.717</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang – Nhận góp vốn	-	52.341.003.030
Phải trả lại tiền cho khách hàng do thanh lý	30.221.214.593	-
Phải trả phí bảo trì chung cư	10.577.746.000	5.672.143.096
Kinh phí công đoàn	159.486.080	1.365.254.256
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	3.894.680.898	1.556.334.721
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.524.671.080	6.448.542.614
Cộng	<u>83.822.666.872</u>	<u>75.267.906.409</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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**21b. Phải trả dài hạn khác**

Tiền mượn các thành viên Hội đồng quản trị.

22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn**22a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	212.963.438.988	-
Vay Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	42.994.184.618	-
Vay Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	40.745.000.000	-
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	74.224.254.370	-
Vay Ông Vũ Trọng Đắc	55.000.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	416.230.189.252	533.725.076.220
Vay Công ty Cổ phần MegaSky	35.000.000.000	35.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22b)	381.230.189.252	498.725.076.220
Cộng	629.193.628.240	533.725.076.220

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn đến hạn trả trong năm như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn các bên có liên quan	-	277.023.590.771	-	(64.060.151.783)	212.963.438.988
Vay ngắn hạn tổ chức khác	35.000.000.000	-	-	-	35.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	498.725.076.220	-	59.722.350.000	(177.217.236.968)	381.230.189.252
Cộng	533.725.076.220	277.023.590.771	59.722.350.000	(241.277.388.751)	629.193.628.240

22b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ⁽ⁱ⁾	44.100.000.000	102.900.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱ⁾	435.200.000	741.225.373
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	955.900.000	1.776.100.000
Cộng	45.491.100.000	105.417.325.373

- ⁽ⁱ⁾ Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín để thanh toán chi phí đã đầu tư các dự án với lãi suất bằng lãi suất huy động 12 tháng + 4,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp hàng hóa bất động sản của Công ty và được Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông bảo lãnh bằng bất động sản.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	381.230.189.252	498.725.076.220
Trên 1 năm đến 5 năm	45.491.100.000	105.417.325.373
Cộng	<u>426.721.289.252</u>	<u>604.142.401.593</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	105.417.325.373	245.206.445.652
Số tiền vay phát sinh	-	174.363.083.333
Số tiền vay đã trả trong năm	(203.875.373)	(44.634.848.771)
Số kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(59.722.350.000)	(269.517.354.841)
Số cuối năm	<u>45.491.100.000</u>	<u>105.417.325.373</u>

22c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	Gốc	Lãi	Cộng	Gốc	Lãi	Cộng
<i>Vay ngân hàng</i>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	14.700.000.000	-	14.700.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển BIDV - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	306.602.789.252	-	306.602.789.252	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh	-	-	-	75.506.886.968	75.506.886.968	75.506.886.968
Cộng	<u>321.302.789.252</u>	<u>-</u>	<u>321.302.789.252</u>	<u>75.506.886.968</u>	<u>-75.506.886.968</u>	<u>75.506.886.968</u>

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.259.371.932	1.193.947.689
Tặng do trích lập từ lợi nhuận	-	1.065.424.243
Số cuối năm	<u>2.259.371.932</u>	<u>2.259.371.932</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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

24. Trái phiếu chuyển đổi

24a. Thông tin về việc phát hành trái phiếu chuyển đổi

Trong năm 2016, Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi cho một số nhà đầu tư để tài trợ cho dự án: Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh để thực hiện dự án Cảng Bình Minh (giai đoạn 1) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016.

Thông tin chi tiết về trái phiếu chuyển đổi:

- Loại trái phiếu	: Trái phiếu chuyển đổi bắt buộc không có tài sản đảm bảo
- Hình thức trái phiếu	: Ghi sổ có ghi danh
- Loại cổ phiếu sau chuyển đổi	: Cổ phiếu phổ thông
- Thời điểm phát hành	: 20/5/2016
- Kỳ hạn gốc	: 01 năm kể từ ngày phát hành
- Số lượng trái phiếu phát hành	: 5.000.000 trái phiếu
- Mệnh giá	: 100.000 VND / trái phiếu
- Giá bán trái phiếu	: 100.000 VND / trái phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 500.000.000.000 VND
- Lãi suất	: 06%/năm
- Tài sản đảm bảo	: Không có
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	: 01: 10 (vào ngày đáo hạn trái phiếu, 01 trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu)
- Chuyển nhượng trái phiếu	: Trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng, tối thiểu 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
- Lãi suất chiết khấu	: 12,05%/năm

Ngày 18 tháng 5 năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 03/2017/NQ-HĐQT về việc chuyển đổi trái phiếu bắt buộc thành cổ phiếu HQC, chi tiết như sau:

- Ngày chốt danh sách trái chủ để gửi thông báo về việc chuyển đổi: ngày 20 tháng 5 năm 2017.
- Thời gian đăng ký chuyển đổi: từ ngày 20 tháng 5 năm 2017 đến hết ngày 24 tháng 5 năm 2017.
- Thời điểm chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu: 07 ngày kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2017.
- Thời gian trả lãi trái phiếu cho trái chủ: từ ngày 20 tháng 5 năm 2017 đến ngày 30 tháng 12 năm 2017.
- Thời gian nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu cổ phiếu: dự kiến ngày 20 tháng 6 năm 2017.

24b. Thực tế việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu

Ngày 23 tháng 5 năm 2017, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2017/NQ-HĐQT đã thông qua kết quả chuyển đổi trái phiếu bắt buộc thành cổ phiếu phổ thông HQC, chi tiết như sau:

- Số lượng trái phiếu đã chuyển đổi	: 5.000.000 trái phiếu
- Giá chuyển đổi	: 100.000 VND / cổ phiếu
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	: 01: 10
- Tổng số lượng cổ phiếu đã phân phối	: 50.000.000 cổ phiếu
- Tổng mệnh giá trái phiếu đã chuyển đổi	: 500.000.000.000 VND
- Vốn điều lệ trước khi chuyển đổi	: 4.266.000.000.000 VND
- Vốn điều lệ sau khi chuyển đổi	: 4.766.000.000.000 VND

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**25. Vốn chủ sở hữu****25a. 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.

Ngày 30 tháng 6 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.

25b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

25c. Thặng dư vốn cổ phần

	<u>Số cuối năm</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	-
Cộng	<u>(624.322.603.005)</u>	<u>(646.800.000.000)</u>

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 257,73 USD (số đầu năm là 264,15 USD).

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	456.293.304.813	877.302.164.901
Doanh thu hoạt động xây dựng	28.966.135.724	18.705.760.035
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.509.069.329	38.683.986.587
Cộng	<u>507.768.509.866</u>	<u>934.691.911.523</u>

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.14. Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

315.
 TY
 HỮU
 HẠN
 C
 HỒ C

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cá nhân có liên quan		
Doanh thu bán bất động sản	-	2.507.954.485
Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân		
Doanh thu bán bất động sản	2.937.600.000	94.262.736.364
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý cao ốc HQ		
Doanh thu bán bất động sản	-	128.314.388.182
Công ty cổ phần Đầu Tư Nam Quân		
Doanh thu bán bất động sản	8.834.244.000	83.882.813.052
Hàng bán trả lại	-	(47.645.101.000)
Doanh thu môi giới	2.287.817.116	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	24.000.000.000	-
Doanh thu môi giới	11.748.930.496	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bảo Linh		
Doanh thu tư vấn	-	12.000.000.000
Doanh thu môi giới	-	477.610.847
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận		
Doanh thu tư vấn	-	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Doanh thu môi giới thương mại	2.981.025.565	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Khoản hàng bán bị trả lại.		
3. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	208.375.332.881	534.166.594.674
Giá vốn của hoạt động xây dựng	27.847.655.257	10.573.015.456
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.365.542.867	13.281.418.636
Cộng	<u>250.588.531.005</u>	<u>558.021.028.766</u>
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	55.555.621	220.834.992
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.482.751.200	3.776.517.000
Doanh thu tài chính được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	24.000.000.000	-
Lãi chuyển nhượng Công ty con	133.500.021.292	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	12.122.746.800	-
Doanh thu tài chính khác	7.420.617.558	800.900
Cộng	<u>178.581.692.471</u>	<u>3.998.152.892</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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	39.509.770.425	89.808.383.620
Chi phí lãi trái phiếu	23.748.698.497	-
Chi phí tài chính khác	1.372.913.057	1.202.693.938
Cộng	<u>64.631.381.979</u>	<u>91.011.077.558</u>

6. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.985.928.270	31.830.033.312
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	24.371.155	243.786.264
Chi phí khấu hao tài sản cố định	284.390.316	889.724.555
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.962.330.811	10.780.720.879
Các chi phí khác	14.301.374.186	10.893.211.410
Cộng	<u>28.558.394.738</u>	<u>54.637.476.420</u>

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	44.871.318.066	39.477.625.846
Chi phí đồ dùng văn phòng	434.997.481	1.712.937.568
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.511.285.812	2.076.023.959
Thuế, phí và lệ phí	217.213.925	479.582.980
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	2.234.307.011	10.157.478.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.314.892.960	34.186.630.455
Các chi phí khác	17.115.933.145	18.616.009.920
Cộng	<u>103.699.948.400</u>	<u>106.706.288.859</u>

8. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	145.646.076
Thu lại tiền điện nước công trình	-	8.845.674.743
Các khoản thu nhập khác	1.233.562.656	4.323.225.891
Cộng	<u>1.233.562.656</u>	<u>13.314.546.710</u>

9. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt chậm nộp thuế, nộp vi phạm hành chính	9.343.095.749	14.711.758.560
Các khoản chi phí khác	5.194.891.234	5.262.936.711
Cộng	<u>14.537.986.983</u>	<u>19.974.695.271</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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Lãi trên cổ phiếu****10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	65.377.330.676	21.560.186.867
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	65.377.330.676	21.560.186.867
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	455.765.941	426.599.274
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	143	51

10b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	434.997.481	1.956.723.832
Chi phí nhân công	66.151.237.797	71.307.659.158
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.795.676.128	2.965.748.514
Chi phí dịch vụ mua ngoài	413.493.649.912	607.544.940.674
Chi phí khác	35.128.082.776	237.377.376.922
Cộng	518.003.644.094	921.152.449.100

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	-	316.000.000.000
Tăng vốn từ chuyển đổi trái phiếu	500.000.000.000	-
Chuyển nhượng vốn Công ty con chưa thu tiền	1.002.982.800.000	-

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

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

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. 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 như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Mượn tiền của thành viên Hội đồng quản trị	483.886.694.863	545.064.107.636
Chi phí thuê nhà	5.177.777.777	-
Các thành viên Ban điều hành		
Vay tiền	55.000.000.000	-
Lãi vay	5.850.410.959	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh số V.2, V3, V.4, V5, V.16 và V.21.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm là 5.116.271.277 VND (cùng kỳ năm trước là 4.986.406.667 VND).

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	Công ty liên kết
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý cao ốc HQ	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Trường Trung cấp Du lịch Mũi Né	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	Công ty có liên quan
Công ty TNHH Giải trí Bình Minh	Công ty có liên quan

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.14 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Cho mượn tiền	-	10.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Cho mượn tiền	30.800.000.000	1.200.000.000
Mượn tiền	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh		
Cho mượn tiền	15.271.000.000	30.927.500.000
Chi phí thi công	-	1.100.026.364
Tạm ứng chi phí công trình	11.709.000.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn tiền	4.132.361.113	3.635.792.352
Vay tiền	40.745.000.000	-
Lãi vay	3.300.551.596	-
Thuê xe	295.454.547	-
Bán vật tư	-	12.778.041.937
Chi phí tư vấn thiết kế	13.537.367.261	10.105.981.155
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh		
Cho mượn tiền	2.053.000.000	1.096.137.920
Cổ tức được chia	-	2.034.440.000
Chi phí thi công	28.856.549.091	7.386.164.545
Ứng tiền thi công các dự án	-	87.584.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh		
Chi phí thi công	105.996.395.754	127.513.719.732
Ứng tiền thi công các dự án	88.011.850.000	237.746.213.861
Cho mượn tiền	38.982.337.770	72.214.136.971
Mượn tiền	1.571.076.692	-
Chuyển nhượng vốn góp Công ty con	472.048.799.292	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu	-	2.048.799.292
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận		
Chi phí thi công	44.991.759.636	226.987.476.883
Ứng tiền thi công các dự án	-	189.767.801.034
Cho mượn tiền	3.348.000.000	20.785.457.637
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ pháp lý	2.000.000.000	378.181.819
Cho mượn tiền	192.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân		
Cho mượn tiền	21.035.444.427	144.437.348.738
Mượn tiền	-	9.229.795.380

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua vật tư	1.911.883.159	16.601.302.198
Thuê xe	911.090.902	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương		
Cho mượn tiền	-	12.938.105.602
Mượn tiền	129.092.689.295	1.253.761.276
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân		
Phí môi giới	7.092.896.612	-
Chi phí trang trí nhà mẫu	122.094.093	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	1.244.327.450	13.285.333.813
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý cao ốc HQ		
Cho mượn tiền	20.000.000	21.543.080.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát		
Cho mượn tiền	7.000.000.000	-
Chuyển nhượng vốn góp Công ty con	283.240.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường		
Chuyển nhượng vốn góp Công ty con	249.742.800.000	-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V2, V3, V.4, V5, V.16, V.17, V.21 và V.22.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.


2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản (chiếm hơn 90% doanh thu toàn Công ty) và hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu ở khu vực phía Nam nên không thuộc đối tượng phải trình bày báo cáo bộ phận theo hướng dẫn của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.


3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018


Hà Thị Diễm
Người lập biểu


Nguyễn Hồng Phượng
Kế toán trưởng


TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục 02: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	3.950.000.000.000	(646.800.000.000)	-	-	2.785.877.941	328.990.728.321	3.634.976.606.262
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	316.000.000.000	-	-	-	-	(316.000.000.000)	-
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-	26.996.876.394	-	-	-	26.996.876.394
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	(7.260.000)	-	-	(7.260.000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	2.485.989.899	21.560.186.867	21.560.186.867
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(3.551.414.142)	(3.551.414.142)	(1.065.424.243)
Số dư cuối năm trước	4.266.000.000.000	(646.800.000.000)	26.996.876.394	(7.260.000)	5.271.867.840	30.999.501.046	3.682.460.985.280
Số dư đầu năm nay	4.266.000.000.000	(646.800.000.000)	26.996.876.394	(7.260.000)	5.271.867.840	30.999.501.046	3.682.460.985.280
Tăng vốn từ chuyển đổi trái phiếu	500.000.000.000	-	-	-	-	-	500.000.000.000
Kết chuyển quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	22.477.396.995	(26.996.876.394)	-	-	-	(4.519.479.399)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	65.377.330.676	65.377.330.676
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	4.766.000.000.000	(624.322.603.005)	-	(7.260.000)	5.271.867.840	96.376.831.722	4.243.318.836.557

Đơn vị tính: VND



Hà Thị Diễm
Người lập

Nguyễn Hồng Phương
Kế toán trưởng

TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

