

CÔNG TY CP TV – TM – DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

MST: 0302087938

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2016**

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

CÔNG TY CP TV – TM – DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

MST: 0302087938

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2016**

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.118.088.549.179	4.315.299.037.995
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	51.186.559.695	50.511.352.196
Tiền	111		51.186.559.695	50.511.352.196
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	-	4.100.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	4.100.000.000
Các khoản phải thu	130		4.096.579.849.257	3.300.689.893.834
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	1.162.709.321.882	951.194.573.902
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	2.445.361.280.808	1.943.637.295.357
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	229.062.582.382	172.907.220.455
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	310.082.325.108	279.686.538.726
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(51.768.780.916)	(47.870.169.019)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	1.133.119.993	1.134.434.413
Hàng tồn kho	140	V.9	956.856.662.017	917.164.279.430
Hàng tồn kho	141		956.856.662.017	917.164.279.430
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		13.465.478.210	42.833.512.535
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	365.027.034	1.959.020.006
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.017.775.392	39.686.826.199
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	1.082.675.784	1.187.666.330
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.087.173.714.341	2.064.202.719.106
Các khoản phải thu dài hạn	210	V.3b	614.328.877.933	75.811.809.000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		70.400.000.000	70.400.000.000
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		11.157.163.250	3.228.305.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	532.771.714.683	2.183.504.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		35.263.762.379	31.342.213.643
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	23.546.765.768	20.568.851.689
Nguyên giá	222		40.805.757.258	38.197.922.506
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.258.991.490)	(17.629.070.817)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.12	11.716.996.611	10.773.361.954
Nguyên giá	228		13.132.857.789	11.946.767.789
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.415.861.178)	(1.173.405.835)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		68.326.387.246	21.768.414.411
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	60.942.048.725	19.466.820.276
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	7.384.338.521	2.301.594.135
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		791.163.084.315	1.346.372.137.591
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.2b	263.336.204.021	296.304.757.297
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	527.930.792.696	1.050.171.292.696
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(103.912.402)	(103.912.402)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		578.091.602.468	588.908.144.461
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	576.484.830.889	585.935.111.682
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	1.606.771.579	2.973.032.779
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.205.262.263.520	6.379.501.757.101

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.112.504.982.142	2.378.387.430.734
Nợ ngắn hạn	310		2.203.731.225.224	1.845.439.930.143
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	59.730.771.197	60.786.336.647
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	701.855.631.853	382.321.935.272
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.18	102.973.474.429	89.063.140.766
Phải trả người lao động	314	V.19	9.176.140.060	8.145.407.358
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	660.581.557.177	312.750.936.149
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	331.509.996.124
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	82.900.748.974	94.508.578.232
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	584.198.084.036	565.154.206.340
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.25	2.314.817.498	1.199.393.255
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		908.773.756.918	532.947.500.591
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	149.823.799	149.823.799
Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	258.663.055.714	273.703.543.997
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	159.139.500.000	245.206.445.652
Trái phiếu chuyển đổi	339	V.27	477.502.603.005	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.26	13.027.083.600	12.312.581.243
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.24	291.690.800	1.575.105.900
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.092.757.281.378	4.001.114.326.367
Vốn chủ sở hữu	410	V.27	4.065.760.404.984	4.001.114.326.367
Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.266.000.000.000	3.950.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.266.000.000.000	3.950.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.27c	(646.800.000.000)	(646.800.000.000)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		26.996.876.394	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.260.000)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418		5.641.442.436	2.785.877.941
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		399.742.475.871	654.389.245.940
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		334.468.257.202	13.201.683.037
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		65.274.218.669	641.187.562.903
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.28	41.183.746.677	40.739.202.486
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.205.262.263.520	6.379.501.757.101



NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Kế toán trưởng




TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	261.133.973.865	311.511.188.325	1.090.132.577.746	912.155.731.443
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		47.645.101.000		57.045.926.641	32.209.281.811
Doanh thu thuần	10		213.488.872.865	311.511.188.325	1.033.088.651.105	879.946.449.632
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	153.049.851.385	212.533.491.578	777.403.643.681	670.716.484.085
Lợi nhuận gộp	20		60.439.021.480	98.977.696.747	255.683.007.424	209.229.966.547
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	9.443.739.559	52.128.924	11.431.423.986	26.570.247.682
Chi phí tài chính	22	VI.5	25.135.024.081	12.477.898.221	53.881.970.211	41.803.350.004
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>24.821.186.572</i>	<i>12.423.967.557</i>	<i>53.288.140.605</i>	<i>42.181.377.492</i>
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		378.605.014	-	5.299.304.100	-
Chi phí bán hàng	25	VI.6	11.758.853.042	9.880.999.106	48.373.956.344	24.928.527.251
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	27.023.812.230	12.251.278.490	93.618.607.273	45.016.880.365
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.343.676.720	64.419.649.854	76.539.201.682	124.051.455.609
Thu nhập khác	31	VI.8	9.080.707.175	1.326.770.315	11.220.949.579	3.209.646.931
Chi phí khác	32	VI.9	1.200.063.017	5.752.852.593	3.495.748.734	7.322.551.556
Lợi nhuận khác	40		7.880.644.158	(4.426.082.278)	7.725.200.845	(4.112.904.625)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.224.320.878	59.993.567.576	84.264.402.527	119.938.550.984
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	2.950.976.193	9.326.311.132	14.731.367.247	18.668.870.602
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		714.502.356	-	2.062.769.166	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.558.842.329	50.667.256.444	67.470.266.114	101.069.680.382
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		10.395.557.153		67.025.721.923	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		163.285.176		444.544.191	-



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		84.264.402.527	119.938.550.984
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02	V.11,12	3.062.378.462	2.100.435.928
-	Các khoản dự phòng	03	V.25	2.615.196.797	447.938.326
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.827.661.457)	(26.570.247.682)
-	Chi phí lãi vay	06	VI.5	53.288.140.605	42.181.377.492
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		136.402.456.934	138.098.055.048
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.171.954.682.112)	(853.105.020.109)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(81.167.611.036)	145.800.581.762
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		814.270.212.120	276.207.876.917
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		11.044.273.764	(698.363.514)
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(51.561.307.628)	(38.595.252.521)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.18	(1.899.473.963)	(83.011.333)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		50.000.000	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(344.816.131.921)	(332.375.133.750)
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.11,14	(13.174.271.761)	(13.589.071.818)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(251.053.774.528)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		171.648.441.105	136.000.000
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(570.237.821.055)
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	4.578.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.783.423.116	9.662.512.170
	<i>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</i>	30		(87.796.182.068)	(569.450.380.703)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
III.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		26.996.876.394	930.000.000.000
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(7.260.000)	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.23b	724.484.056.383	79.471.345.241
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.23a	(318.186.151.289)	(41.465.767.879)
5.	Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(26.977.590.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		433.287.521.488	941.027.987.362
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		675.207.499	39.202.472.909
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	50.511.352.196	26.200.351.704
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	51.186.559.695	65.402.824.613



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Kế toán trưởng




TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2016

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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” hay “Công ty mẹ”) 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 02 – 03 năm.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tài cấu trúc Tập đoàn

Mua công ty con

Ngày 01 tháng 10 năm 2015 Công ty mua thêm cổ phần của 03 công ty là: Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận, Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ và Công ty cổ phần cảng Bình Minh, tăng tỷ lệ vốn nắm giữ tại 03 công ty này lên lần lượt là 96,5%, 97% và 96,5% để nắm giữ quyền kiểm soát 03 công ty này.

5b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	198 Nguyễn Hội, phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Cho thuê đất trong khu công nghiệp	96,5	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	97
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	Ấp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Thi công xây dựng các dự án	96,5	96,5

5c. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	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

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mekong	Ấp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh bất động sản	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
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
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	198 Nguyễn Hội, phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Xây dựng nhà các loại	33,38	33,38
Công ty TNHH sản xuất thương mại Tự Cường	268 Nguyễn Thông, phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Cho thuê	40%	40%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Các quy định kế toán mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu của Tập đoàn và Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày do vậy các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

Công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát các công ty con kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 nên số năm trước trong Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu của Công ty mẹ.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Tập đoàn có 533 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn.

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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 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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Các Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, các thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng đề hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. 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 03 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

7. 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 Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (42 năm).

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

Chi phí khác

Tiền bảo hiểm và tiền thuê nhà trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn bảo hiểm và thời gian thuê.

8. 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

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. 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 Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc thiết bị	08 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46 năm.

Chương trình phần mềm

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

11. 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 Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

12. Hợp nhất kinh doanh

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

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

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

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

sản. Trường hợp Tập đoàn nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

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

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

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

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

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

15. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn chỉ gồm Dự phòng bảo hành công trình xây dựng:

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 05% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

16. 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.

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

17. 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.

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa 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 hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng 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.
- Tập đoàn 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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tập đoàn đã không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

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

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã 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.

19. 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 Tập đoàn đã 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 chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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

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

20. 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, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

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

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

21. Chi phí đi vay

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

22. 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.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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
 - Tập đoàn 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.

24. 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.

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	41.623.224.382	41.146.410.829
Tiền gửi ngân hàng	9.563.335.313	9.364.941.367
Cộng	51.186.559.695	50.511.352.196

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2a. Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Giá trị phần sở hữu đầu năm</u>	<u>Lợi nhuận phát sinh trong kỳ</u>	<u>Các khoản điều chỉnh trong kỳ</u>	<u>Giá trị phần sở hữu cuối kỳ</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc ⁽¹⁾	6.403.687.564	394.675.006	(6.798.362.570)	-
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân ⁽²⁾	1.630.440.353	26.071.660	-	1.656.512.013
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mekong ⁽³⁾	166.907.016.919	125.784.512	2.147.930.745	169.180.732.176
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang ⁽⁴⁾	48.005.822.284	1.324.857.976	-	49.330.680.260
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh ⁽⁵⁾	29.027.865.091	203.256.453	(29.231.121.544)	-
Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á ⁽⁷⁾	1.200.982.056	1.283.325	-	1.202.265.381
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận ⁽⁸⁾	30.099.820.390	3.634.187.781	(4.386.304.007)	29.347.704.164
Công ty TNHH sản xuất thương mại Tự Cường ⁽⁹⁾	13.029.122.640	(410.812.613)	-	12.618.310.027
Cộng	296.304.757.297	4.920.699.086	(38.267.857.376)	263.336.204.021

(1) Trong kỳ, Tập đoàn đã tiến hành thoái vốn tại Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc.

(2) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân 1.600.000.000 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.

(3) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mekong 166.560.927.946 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.

(4) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(5) Trong kỳ, Tập đoàn đã thoái vốn đầu tư khỏi Công ty cổ phần MeGaSky.

(6) Trong kỳ, Tập đoàn đã tiến hành thoái vốn tại Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh.

(7) Tập đoàn đã đầu tư vào Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á 1,2 tỷ VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

(8) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận 17.089.451.154 VND, tương đương 33,38% vốn điều lệ.

(9) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH sản xuất thương mại Tự Cường 13.200.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Giao dịch với các công ty liên kết

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

Quý III/2016

Quý III /2015

Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III /2015</u>
Địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
Cho mượn	-	305.175.000
Thu chi hộ	20.000.000	698.897.499
Chi phí lãi vay	-	163.117.176
Tiền cổ tức	-	7.628.800.000
Thu mượn	-	-
Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á		
Trả tiền mượn	-	178.345.275
Cho mượn	50.000.000	--
Cty TNHH Địa Ốc Hoàng Quân Nha Trang		
Cho mượn	582.760.167	280.000.000-

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty du lịch Ninh Thuận	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam	1.080.000.000	(103.912.402)	976.087.598	1.080.000.000	(103.912.402)	976.087.598
Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	2.108.880.000	-	2.108.880.000	2.108.880.000	-	2.108.880.000
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang	5.988.000.000	-	5.988.000.000	5.988.000.000	-	5.988.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà	256.051.000	-	256.051.000	256.051.000	-	256.051.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc	2.800.000.000	-	2.800.000.000	2.800.000.000	-	2.800.000.000
Quý phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh ⁽¹⁾	-	-	-	221.200.000	-	221.200.000
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽¹⁾	-	-	-	322.019.300.000	-	322.019.300.000
Công ty cổ phần thương mại - dịch vụ giải trí Bình Minh ⁽¹⁾	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000
Công ty TNHH đầu tư xây dựng Thiên Phát ⁽¹⁾	394.697.861.696	-	394.697.861.696	394.697.861.696	-	394.697.861.696
Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương ⁽¹⁾	-	-	-	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Cộng	527.930.792.696	(103.912.402)	527.826.880.294	1.050.171.292.696	(103.912.402)	1.050.067.380.294

⁽¹⁾ Tập đoàn ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với các công ty này dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát.

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)*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. Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

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

Số đầu kỳ	103.912.402
Hoàn nhập dự phòng	-
Số cuối kỳ	103.912.402

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Phải thu các bên liên quan	130.851.729.456	60.978.775.546
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	42.337.321.323	17.943.300.323
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	3.377.900.552	957.887.602
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	8.970.708.379	8.970.708.379
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	75.807.870.000	7.850.260.000
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	-	24.898.690.040
Phải thu các khách hàng khác	1.031.857.592.426	890.215.798.356
Các khách hàng mua bất động sản	1.011.841.235.732	872.428.259.744
Các khách hàng khác	20.016.356.694	17.787.538.612
Cộng	1.162.709.321.882	951.194.573.902

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

Phải thu các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phiếu.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Trả trước cho các bên liên quan	1.963.976.923.163	1.475.590.393.971
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	891.851.058.532	814.976.504.205
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	9.934.046.117	4.847.303.532
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	123.000.000.000	123.000.000.000
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	343.554.181.822	432.147.713.889
Hội đồng quản trị	39.685.092.800	44.397.601.765
Công ty cổ phần Mega Sky	-	377.216.306
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	48.890.849.875	48.782.360.257
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	507.061.694.017	7.061.694.017

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán khác	481.384.357.645	468.046.901.386
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh	11.745.333.000	-
Công ty TNHH đầu tư thiết kế xây dựng Gia Bảo	102.846.355.210	194.204.078.846
Các nhà cung cấp khác	366.792.669.435	273.842.822.540
Cộng	2.445.361.280.808	1.943.637.295.357

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn/dài hạn**5a. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu các bên liên quan	134.847.749.173	95.409.286.080
Cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh mượn	57.006.838.313	19.509.951.342
Cho Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông mượn	20.772.732.758	15.022.732.758
Cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương mượn	-	347.228.211
Cho Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc mượn	9.435.965.614	8.944.553.113
Cho Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân mượn	6.807.406.546	12.570.204.620
Cho Công ty TNHH luật Hoàng Quân mượn	383.200.000	383.200.000
Công ty cổ phần thương mại - dịch vụ giải trí Bình Minh	-	8.812.852.500
Cho Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang mượn	3.443.473.153	380.000.000
Cho Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á mượn	950.000.000	210.000.000
Cho Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận mượn	15.614.145.472	-
Công ty TNHH đầu tư xây dựng Thiên Phát	-	403.413.500
Cho Phan Chí Tâm mượn	20.433.987.317	28.825.150.036
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	94.214.833.209	77.497.934.375
Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn	86.271.138.721	77.012.314.814
Cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương mượn	7.458.074.927	-
Cho Công ty cổ phần MeGaSky mượn	485.619.561	485.619.561
Cộng	229.062.582.382	172.907.220.455

5b. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty cổ phần thương mại - dịch vụ giải trí Bình Minh	-	-
Cho các cá nhân khác mượn	11.157.163.250	3.228.305.000
Cộng	11.157.163.250	3.228.305.000

Khoản cho vay các cá nhân khác vay mượn, thời hạn thanh toán là 4 năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	8.117.052.962	-	6.923.436.506	-
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông - Cổ tức được chia	3.072.000.000	-	3.072.000.000	-
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận - Cổ tức được chia	1.001.500.000	-	-	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	908.184.606	-	894.418.606	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	3.135.368.356	-	2.957.017.900	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	301.965.272.146	12.099.140.222	272.763.102.220	12.151.478.000
Ký cược, ký quỹ	7.627.000.000	-	7.690.640.000	-
Tạm ứng	95.470.502.324	8.685.039.352	84.588.992.350	8.685.039.352
Công ty TNHH đầu tư Việt Phương Nam - tiền chuyển nhượng vốn	168.000.000.000	-	168.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30.333.970.127	3.414.100.870	12.483.469.870	3.466.438.648
Quỹ khen thưởng phúc lợi	533.799.695	-	-	-
Cộng	310.082.325.108	12.099.140.222	279.686.538.726	12.151.478.000

6b. Phải thu dài hạn khác

Ký cược, ký quỹ dài hạn.

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

Số đầu kỳ	47.870.169.019
Trích lập dự phòng bổ sung	3.898.611.897
Số cuối năm	51.768.780.916

8. Tài sản thiếu chờ xử lý

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

9. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.475.150.568	-	4.679.181.406	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	677.727.409.859	-	637.947.806.332	-
- Chi phí xây dựng công trình	641.961.675.459	-	602.182.071.932	-
- Chi phí đầu tư dự án	35.765.734.400	-	35.765.734.400	-
Thành phẩm	723.735.896	-	-	-
Hàng hóa	136.007.879.729	-	182.521.985	-
Hàng hóa bất động sản	136.922.485.965	-	274.354.769.707	-
Cộng	956.856.662.017	-	917.164.279.430	-

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Một số hàng hóa bất động sản và chi phí dự án đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của các Ngân hàng.

10. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn**10a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Công cụ, dụng cụ	159.182.791	1.467.759.648
Chi phí sửa chữa	148.308.880	446.859.061
Khác	57.535.363	44.401.297
Cộng	<u>365.027.034</u>	<u>1.959.020.006</u>

10b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Tiền thuê đất	573.650.831.402	584.497.170.651
Công cụ, dụng cụ	851.819.334	1.355.499.267
Chi phí sửa chữa	1.982.180.153	82.441.764
Cộng	<u>576.484.830.889</u>	<u>585.935.111.682</u>

11. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	9.074.182.942	36.497.619	28.010.827.362	1.076.414.583	38.197.922.506
Mua trong kỳ	4.558.372.865	1.614.363.636	594.545.454	144.000.000	6.911.281.955
Giảm trong kỳ	(14.251.290)	-	(4.219.370.000)	(69.825.913)	(4.303.447.203)
Số cuối kỳ	<u>13.618.304.517</u>	<u>1.650.861.255</u>	<u>24.251.010.634</u>	<u>1.285.580.852</u>	<u>40.805.757.258</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	721.151.751	-	6.409.887.817	719.406.852	7.850.446.420
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	3.075.467.428	36.497.619	13.638.691.186	878.414.584	17.629.070.817
Khấu hao trong kỳ	406.328.009	134.342.796	2.172.085.217	107.167.022	2.819.923.044
Giảm trong kỳ	(14.251.290)	-	(3.105.925.168)	(69.825.913)	(3.190.002.371)
Số cuối kỳ	<u>3.467.544.147</u>	<u>170.840.415</u>	<u>12.642.285.544</u>	<u>978.321.384</u>	<u>17.258.991.490</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	5.998.715.514	-	14.372.136.176	197.999.999	20.568.851.689
Số cuối kỳ	<u>10.150.760.370</u>	<u>1.480.020.840</u>	<u>11.608.725.090</u>	<u>307.259.468</u>	<u>23.546.765.768</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

12. Tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Chương trình phần mềm</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	11.776.264.789	170.503.000	11.946.767.789
Tăng trong kỳ	550.000.000	636.090.000	1.186.090.000

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Chương trình phần		Cộng	
	Quyền sử dụng đất	mềm		
Số cuối kỳ	12.326.264.789	806.593.000	13.132.857.789	
<i>Trong đó:</i>				
Dã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	170.503.000	170.503.000	
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	1.002.902.835	170.503.000	1.173.405.835	
Khấu hao trong kỳ	221.252.343	21.203.000	242.455.343	
Số cuối kỳ	1.224.155.178	191.706.000	1.415.861.178	
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	10.773.361.954	-	10.773.361.954	
Số cuối kỳ	11.102.109.611	614.887.000	11.716.996.611	
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	
Đang chờ thanh lý	-	-	-	
13. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	14.209.617.073	14.209.617.073	14.209.617.073	14.209.617.073
Dự án của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	44.435.775.789	44.435.775.789	4.343.844.541	4.343.844.541
Dự án của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	2.296.655.863	2.296.655.863	913.358.662	913.358.662
Cộng	60.942.048.725	60.942.048.725	19.466.820.276	19.466.820.276
14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Công trình Cảng Bình Minh		6.580.581.227	922.306.273	
Công trình nhà máy sản xuất vật liệu không nung		583.830.682	603.540.841	
Các lô đất thuộc khu đô thị Phú An, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ		-	550.000.000	
Chi phí khác		219.926.612	225.747.021	
Cộng		7.384.338.521	2.301.594.135	
15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của các khoản chi phí phải trả.				
16. Phải trả người bán ngắn hạn				
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		<i>6.139.497.050</i>	<i>886.904.602</i>	
Công ty TNHH luật Hoàng Quân		-	477.326.144	

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	877.600.000	186.007.000
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	-	223.571.458
Công ty CP Đầu Tư Nam Quân	5.261.897.050	
Phải trả các nhà cung cấp khác	53.591.274.147	59.899.432.045
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh	-	12.207.886.000
Công ty xây dựng công trình giao thông 507	2.212.465.546	2.383.981.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng kinh doanh nhà	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH một thành viên phát triển và kinh doanh nhà	-	243.790.781
Công ty cổ phần thương mại Hóc Môn	17.036.123.538	30.036.123.538
Công ty cổ phần Tà zon	787.412.000	-
Công ty TNHH SX TM Sáu Bình Minh	450.000.001	-
Các nhà cung cấp khác	32.105.273.062	14.027.650.726
Cộng	59.730.771.197	60.786.336.647

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Trả trước của các bên liên quan	322.610.819.030	50.377.983.112
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	272.326.335.918	-
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		93.500.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	20.284.483.112	20.284.483.112
Trả trước của các khách hàng khác	379.244.812.823	331.943.952.160
Các khách hàng mua bất động sản	334.915.836.434	329.976.678.864
Các khách hàng khác	44.328.976.389	1.967.273.296
Cộng	701.855.631.853	382.321.935.272

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu kỳ</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	116.739.595	1.368.850.267	(1.485.589.862)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.502.440.706	-	15.144.270.472	(2.099.473.963)	93.968.567.214	11.749.049
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	590.419.050	1.070.926.735	(381.620.900)	-	208.798.150	1.070.926.735
Thuế thu nhập cá nhân	4.675.204.098	-	2.467.570.244	(895.062.372)	6.247.711.970	-
Các loại thuế khác	2.885.495.962	-	15.823.208	(352.922.075)	2.548.397.095	-
Cộng	89.063.140.766	1.187.666.330	18.614.893.291	(4.833.048.272)	102.973.474.429	1.082.675.784

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn 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

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Riêng thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

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

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

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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

19. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí dự án	644.318.318.666	298.216.325.077
Chi phí lãi vay	12.265.665.196	10.538.832.219
Chi phí thuê nhà	3.622.159.939	3.622.159.939
Chi phí khác	375.413.376	373.618.914
Cộng	<u>660.581.557.177</u>	<u>312.750.936.149</u>

21. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn

Tiền trả trước về thuê đất Khu công nghiệp Hàm Kiệm 1.

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**22. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****22a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Phải trả các bên liên quan tiền mượn	8.440.110.912	17.062.561.470
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	-	99.000.000
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	1.650.000	3.691.650.000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	310.423.138
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	4.885.650.244	9.619.216.244
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	3.023.015.288	3.342.272.088
Công ty cổ phần Đầu Tư Nam Quân	229.795.380	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	74.460.638.062	77.446.016.762
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang – Nhận góp vốn	52.341.003.030	50.887.215.989
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	22.119.635.032	26.558.800.773
Cộng	82.900.748.974	94.508.578.232

22b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Phải trả các bên liên quan		
Tiền mượn các thành viên Hội đồng quản trị	258.663.055.714	268.748.043.997
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	4.955.500.000
Cộng	258.663.055.714	273.703.543.997

22c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

23. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn**23a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Vay ngắn hạn ngân hàng	72.000.000.000	64.500.000.000
Vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ	72.000.000.000	64.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	512.198.084.036	500.654.206.340
Cộng	584.198.084.036	565.154.206.340

(i) Khoản vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản là các dự án đang triển khai của Tập đoàn.

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**23b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ⁽ⁱ⁾	-	177.011.789.252
Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín ⁽ⁱⁱ⁾	147.000.000.000	26.694.000.000
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.194.000.000	37.854.756.400
Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ^(iv)	896.000.000	1.049.600.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn ^(v)	2.049.500.000	2.596.300.000
Cộng	<u>159.139.500.000</u>	<u>245.206.445.652</u>

- (i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn để đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở xã hội HQC Plaza với lãi suất trên cơ sở 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm, thời hạn vay 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 18 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất của dự án.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần 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 Tập đoàn và được Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông bảo lãnh bằng bất động sản.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi đã được gia hạn nợ chuyển sang từ vay ngắn hạn.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để mua xe với lãi suất 7,5% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 29 tháng 6 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- (v) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn để mua xe với lãi suất 9% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 3 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Từ 1 năm trở xuống	512.198.084.036	500.654.206.340
Trên 1 năm đến 5 năm	159.139.500.000	245.206.445.652
Cộng	<u>671.337.584.036</u>	<u>745.860.651.992</u>

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

Số đầu kỳ	245.206.445.652
Số tiền vay phát sinh	174.363.083.333
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(44.361.448.771)

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(216.068.580.214)
Số cuối kỳ	159.139.500.000

24. Dự phòng phải trả dài hạn

Dự phòng nợ phải trả dài hạn liên quan đến bảo hành công trình xây dựng. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu kỳ	1.575.105.900
Tăng do trích lập	291.690.800
Giảm trong kỳ	(1.575.105.900)
Số cuối kỳ	291.690.800

25. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số đầu kỳ	1.199.393.255
Tăng trong kỳ	1.115.424.243
Số cuối kỳ	2.314.817.498

26. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh		
	Số đầu kỳ	trong kỳ	Số cuối kỳ
Doanh thu ghi nhận trước	10.726.075.783	-	10.726.075.783
Đánh giá tài sản khi hợp nhất kinh doanh	1.586.505.460	714.502.357	2.301.007.817
Cộng	12.312.581.243	714.502.357	13.027.083.600

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 22%).

27. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi có giá trị 500.000.000.000 đồng được phát hành trong tháng 07/2016 với thời hạn 1 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo và có lãi suất cố định là 6%/năm.

Yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu nêu trên được xác định là 26.996.876.394 đồng với lãi suất chiết khấu là 12.05%/năm.

Theo điều khoản chuyển đổi trái phiếu này trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày chuyển đổi thì trái chủ có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông theo tỷ lệ 01 (một) trái phiếu mệnh giá 100.000 VNĐ sẽ được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000VNĐ.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá trị trái phiếu chuyển đổi sau khi trừ đi chi phí phát hành	500.000.000.000	-
Cơ cấu vốn chủ sở hữu	26.996.876.394	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	473.003.123.606	-
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế trong kỳ	4.499.479.399	-
Cơ cấu nợ gốc tại ngày 30.09.2016	477.502.603.005	-

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**28. Vốn chủ sở hữu****28a. Chi tiết biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.700.000.000.000	-	-	2.451.447.816	-	60.659.094.566	-	1.763.110.542.382
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	930.000.000.000	-	-	-	-	-	-	930.000.000.000
Tăng vốn từ hoán đổi cổ phiếu	1.320.000.000.000	(646.800.000.000)	-	-	-	-	-	673.200.000.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	641.187.562.903	-	641.187.562.903
Tăng do ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	9.234.165.792	-	9.234.165.792
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	(56.213.820.000)	-	(56.213.820.000)
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	334.430.125	-	(477.757.321)	-	(143.327.196)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	170.884.833	170.884.833
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	40.568.317.653	40.568.317.653
Số dư cuối năm trước	3.950.000.000.000	(646.800.000.000)	-	2.785.877.941	-	654.389.245.940	40.739.202.486	4.001.114.326.367
Số dư đầu kỳ	3.950.000.000.000	(646.800.000.000)	-	2.785.877.941	-	654.389.245.940	40.739.202.486	4.001.114.326.367
Tăng vốn trong kỳ	316.000.000.000	-	-	-	-	-	-	316.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	64.913.608.044	444.544.191	65.358.152.235
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(316.000.000.000)	-	(316.000.000.000)
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	(7.260.000)	-	-	(7.260.000)
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	26.996.876.394	-	-	-	-	26.996.876.394
Trích quỹ	-	-	-	2.855.564.495	-	(3.920.988.738)	-	(1.065.424.243)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	360.610.625	-	360.610.625
Số dư cuối kỳ này	4.266.000.000.000	(646.800.000.000)	26.996.876.394	5.641.442.436	(7.260.000)	399.742.475.871	41.183.746.677	4.092.757.281.378

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**28. Vốn chủ sở hữu****28a. Chi tiết biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.700.000.000.000	-	-	2.451.447.816	-	60.659.094.566	-	1.763.110.542.382
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	930.000.000.000	-	-	-	-	-	-	930.000.000.000
Tăng vốn từ hoán đổi cổ phiếu	1.320.000.000.000	(646.800.000.000)	-	-	-	-	-	673.200.000.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	641.187.562.903	-	641.187.562.903
Tăng do ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	9.234.165.792	-	9.234.165.792
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	(56.213.820.000)	-	(56.213.820.000)
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	334.430.125	-	(477.757.321)	-	(143.327.196)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	170.884.833	170.884.833
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	40.568.317.653	40.568.317.653
Số dư cuối năm trước	3.950.000.000.000	(646.800.000.000)	-	2.785.877.941	-	654.389.245.940	40.739.202.486	4.001.114.326.367
Số dư đầu kỳ	3.950.000.000.000	(646.800.000.000)	-	2.785.877.941	-	654.389.245.940	40.739.202.486	4.001.114.326.367
Tăng vốn trong kỳ	316.000.000.000	-	-	-	-	-	-	316.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	67.025.721.923	444.544.191	67.470.266.114
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(316.000.000.000)	-	(316.000.000.000)
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	(7.260.000)	-	-	(7.260.000)
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	26.996.876.394	-	-	-	-	26.996.876.394
Trích quỹ	-	-	-	2.855.564.495	-	(3.920.988.738)	-	(1.065.424.243)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	(1.751.503.254)	-	(1.751.503.254)
Số dư cuối kỳ này	4.266.000.000.000	(646.800.000.000)	26.996.876.394	5.641.442.436	(7.260.000)	399.742.475.871	41.183.746.677	4.092.757.281.378

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

28b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	426.600.000	395.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	426.600.000	395.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	426.600.000	395.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	426.600.000	395.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	426.600.000	395.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

28c. Thặng dư vốn cổ phần

Việc phát hành cổ phiếu hoán đổi phát sinh Thặng dư vốn cổ phần như sau:

	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị phát hành</u>	<u>Giá trị theo mệnh giá</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>
Công ty cổ phần địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	35.009.890	178.550.439.000	350.098.900.000	(171.548.461.000)
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	28.657.850	146.155.035.000	286.578.500.000	(140.423.465.000)
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	30.900.000	157.590.000.000	309.000.000.000	(151.410.000.000)
Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương	37.432.260	190.904.526.000	374.322.600.000	(183.418.074.000)
Cộng	<u>132.000.000</u>	<u>673.200.000.000</u>	<u>1.320.000.000.000</u>	<u>(646.800.000.000)</u>

Giá trị cổ phiếu phát hành căn cứ vào giá cổ phiếu đóng cửa của Công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày 01 tháng 10 năm 2015 (5.100 VND/cổ phiếu).

29. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát như sau:

Số đầu kỳ	40.739.202.486
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	444.544.191
Số cuối kỳ	<u>41.183.746.677</u>

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**1a. Tổng doanh thu**

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Doanh thu bán bất động sản	239.708.056.864	299.742.027.942
Doanh thu hoạt động xây dựng	10.755.534.606	6.756.363.637
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.399.409.434	5.012.796.746
Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	8.053.264.828	-
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	1.217.708.133	-
Cộng	<u>261.133.973.865</u>	<u>311.511.188.325</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.2c, Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản hàng bán bị trả lại.

3. Giá vốn hàng bán

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	132.520.768.167	205.777.127.941
Giá vốn của hoạt động xây dựng	15.811.397.332	6.756.363.637
Giá vốn của cung cấp dịch vụ	407.401.454	-
Giá vốn của hoạt động cho thuê	3.310.088.624	-
Giá vốn của bán thành phẩm, hàng hóa	1.000.195.808	-
Cộng	<u>153.049.851.385</u>	<u>212.533.491.578</u>

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	23.850.626	-
Lãi cho vay	9.419.888.933	78.659.813
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(26.530.889)
Cộng	<u>9.443.739.559</u>	<u>52.128.924</u>

5. Chi phí tài chính

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Chi phí lãi vay	24.821.186.572	12.423.967.557
Chi phí khác	313.837.489	53.930.664
Cộng	<u>25.135.024.061</u>	<u>12.477.898.221</u>

6. Chi phí bán hàng

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Chi phí cho nhân viên	6.999.160.758	6.381.893.101
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	23.229.538	614.037.737
Chi phí khấu hao tài sản cố định	220.854.768	239.866.062
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.787.766.168	1.941.680.165
Các chi phí khác	2.727.841.810	703.522.040
Cộng	<u>11.758.853.042</u>	<u>9.880.999.106</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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Chi phí cho nhân viên	10.222.521.405	4.647.757.179
Chi phí đồ dùng văn phòng	549.766.586	1.438.105.885
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.261.256.141	559.687.470
Thuế, phí và lệ phí	39.572.904	667.974.799
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.768.886.951	4.600.152.629
Các chi phí khác	4.181.808.243	337.600.529
Cộng	<u>27.023.812.230</u>	<u>12.251.278.490</u>

8. Thu nhập khác

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	1.241.991.108	-
Thu phạt hợp đồng kinh tế	6.294.351.668	-
Thu nhập khác	1.544.364.399	1.326.770.315
Cộng	<u>9.080.707.175</u>	<u>1.326.770.315</u>

9. Chi phí khác

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Thanh lý	-	-
Các khoản chi phí khác	1.200.063.017	5.752.852.593
Cộng	<u>1.200.063.017</u>	<u>5.752.852.593</u>

9a. 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.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH thăm định giá Hoàng Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Công ty liên kết
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty TNHH sản xuất thương mại Tự Cường	Công ty liên kết
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty liên kết
Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	Công ty có liên quan
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Công ty có liên quan
Công ty luật TNHH Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty cổ phần thương mại - dịch vụ giải trí Bình Minh	Hợp tác kinh doanh
Công ty TNHH đầu tư xây dựng Thiên Phát	Hợp tác kinh doanh
Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Đông Dương	Cổ đông và hợp tác kinh doanh

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<u>Quý III/2016</u>	<u>Quý III/2015</u>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Chi phí thi công	45.533.805.629	72.001.850.024
Cho mượn tiền	18.732.614.861	731.965.277
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	-	100.000.000
Chi phí dịch vụ pháp lý	181.818.182	181.818.182
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Cho mượn	553.355.556	-
Chi phí tư vấn thiết kế	1.119.647.820	-


Công nợ với các bên liên quan khác


Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh số V3, V4, V.5, V6, V.16, V.17, V.21 và V.22.

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động chính của Tập đoàn là hoạt động kinh doanh bất động sản (chiếm 92% doanh thu cả Tập đoàn) và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2016


Nguyễn Hồng Phượng
Kế toán trưởng


TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc