

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	15 - 53
8. Phụ lục	54

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302087938, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 24 tháng 6 năm 2016 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84-8) 39 913 808
- Fax : (84-8) 39 913 064

Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau :

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	159A Phan Đăng Lưu, phường Long Hương, TP. Bà Rịa Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	272 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Học Môn, Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân - Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP. HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	C 15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình, đường TA 14, phường Thới An, quận 12, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	27-28 Quang Trung, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

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

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

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

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

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

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

**Ban kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Ngày 24 tháng 3 năm 2007
Ông Lê Trọng Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 8 năm 2007
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 24 tháng 3 năm 2007
Ông Trương Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 9 năm 2011
Ông Vũ Trọng Đắc	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 9 năm 2011
Ông Trương Thái Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 09 tháng 10 năm 2014
Ông Lê Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 18 tháng 03 năm 2015
Ông Phạm Minh	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 16 tháng 03 năm 2015
Ông Trần Thái Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 16 tháng 03 năm 2015

**Đại diện theo pháp luật**

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

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

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

---

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**TS. Trương Anh Tuấn**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 10 tháng 4 năm 2017





Số: 0672/2017/BCTC-KTTV

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 10 tháng 3 năm 2017, từ trang 08 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc các vấn đề như sau:

- Theo như nội dung đã trình bày tại thuyết minh số V.18 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong 05 tháng cuối năm 2016 và đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân thực hiện việc phát hành hóa đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hóa đơn cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh trong thời gian giải quyết sổ thuế còn tồn đọng.
- Theo như nội dung đã trình bày tại thuyết minh số V.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đang cho các bên có liên quan mượn tiền để thực hiện hoạt động kinh doanh. Theo quy định tại Điều lệ của Công ty phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp thì việc cho mượn tiền này thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị Công ty. Tuy nhiên, Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng, có yêu cầu các khoản cho vay, bảo lãnh của các công ty đại chúng với các bên có liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0089-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2017

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0327-2013-008-1



**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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.774.311.568.983</b>	<b>4.315.299.037.995</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>69.636.446.911</b>	<b>50.511.352.196</b>
1. Tiền	111		69.636.446.911	50.511.352.196
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>4.100.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	4.100.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.890.244.602.452</b>	<b>3.300.689.893.834</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	766.567.176.103	951.194.573.902
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.598.825.007.935	1.943.637.295.357
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	347.689.599.919	172.907.220.455
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	234.084.498.534	279.686.538.726
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(58.054.800.032)	(47.870.169.019)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	1.133.119.993	1.134.434.413
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>794.216.678.090</b>	<b>917.164.279.430</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.9	794.216.678.090	917.164.279.430
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>20.213.841.530</b>	<b>42.833.512.535</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	253.273.259	1.959.020.006
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.882.385.887	39.686.826.199
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	1.078.182.384	1.187.666.330
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.085.974.764.725</b>	<b>2.064.202.719.106</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.125.690.076.379</b>	<b>1.112.750.170.696</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	70.400.000.000	70.400.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	7.815.500.000	3.228.305.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.047.474.576.379	1.039.121.865.696
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>42.308.453.726</b>	<b>31.342.213.643</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	30.681.110.146	20.568.851.689
- Nguyên giá	222		45.160.631.292	38.197.922.506
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.479.521.146)	(17.629.070.817)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	11.627.343.580	10.773.361.954
- Nguyên giá	228		13.132.857.789	11.946.767.789
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.505.514.209)	(1.173.405.835)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>66.297.863.179</b>	<b>21.768.414.411</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	61.370.638.435	19.466.820.276
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	4.927.224.744	2.301.594.135
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>277.447.517.548</b>	<b>309.433.775.895</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	264.318.498.950	296.304.757.297
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	13.232.931.000	13.232.931.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(103.912.402)	(103.912.402)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>574.230.853.893</b>	<b>588.908.144.461</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	572.567.150.713	585.935.111.682
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	1.663.703.180	2.973.032.779
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.860.286.333.708</b>	<b>6.379.501.757.101</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.812.895.437.074</b>	<b>2.378.387.430.734</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.963.499.626.507</b>	<b>1.845.439.930.143</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	57.392.042.676	60.786.336.647
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	696.699.694.700	710.856.158.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	108.872.073.078	89.063.140.766
4. Phải trả người lao động	314	V.19	7.824.136.392	8.145.407.358
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	367.483.066.877	312.750.936.149
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	22.809.674.851	2.975.772.408
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	92.010.044.215	94.508.578.232
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	608.094.076.220	565.154.206.340
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	2.314.817.498	1.199.393.255
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>849.395.810.567</b>	<b>532.947.500.591</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		597.316.897	149.823.799
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	246.319.431.809	273.703.543.997
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	105.417.325.373	245.206.445.652
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.25	484.251.822.104	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.26	12.518.223.584	12.312.581.243
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.27	291.690.800	1.575.105.900
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.047.390.896.634</b>	<b>4.001.114.326.367</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>4.047.390.896.634</b>	<b>4.001.114.326.367</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.28	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		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.28	(646.800.000.000)	(646.800.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		26.996.876.394	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.28	(7.260.000)	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.28	5.641.442.436	2.785.877.941
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.28	354.348.343.977	654.389.245.940
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		334.728.931.119	654.389.245.940
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		19.619.412.858	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.28	41.211.493.827	40.739.202.486
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.860.286.333.708</b>	<b>6.379.501.757.101</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017





Lô Thị Tâm  
Người lập biểu



Nguyễn Hồng Phương  
Kế toán trưởng



TS. Trương Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.114.009.237.497	1.421.913.166.438
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	94.478.678.541	32.300.190.902
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.019.530.558.956	1.389.612.975.536
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	700.220.442.888	1.001.995.465.325
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		319.310.116.068	387.617.510.211
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.032.009.731	215.744.492.325
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	97.946.914.881	53.446.646.714
Trong đó: chi phí lãi vay	23		96.744.220.943	54.203.353.031
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	1.788.166.248	5.868.393.911
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	61.597.455.959	44.763.764.988
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	137.475.750.122	91.135.265.989
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.110.171.085	419.884.718.756
12. Thu nhập khác	31	VI.8	26.526.046.607	309.762.293.384
13. Chi phí khác	32	VI.9	20.374.425.252	9.512.627.237
14. Lợi nhuận khác	40		6.151.621.355	300.249.666.147
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.261.792.440	720.134.384.903
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	10.655.116.302	78.323.472.607
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15,V.26	1.514.971.939	452.464.560
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>20.091.704.199</u>	<u>641.358.447.736</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>19.619.412.858</u>	<u>641.187.562.903</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>472.291.341</u>	<u>170.884.833</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	<u>44</u>	<u>2.262</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	<u>44</u>	<u>2.262</u>



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017

Lò Thị Tâm  
Người lập biểu
Nguyễn Hồng Phương  
Kế toán trưởng
TS. Trương Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		32.261.792.440	720.134.384.903
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11, V.12	4.176.403.347	3.393.497.811
- Các khoản dự phòng	03	V.7, V.27	8.901.215.913	12.046.387.393
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2, VI.4, VI.8	(3.965.822.055)	(215.522.420.123)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	96.744.220.943	54.203.353.031
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(306.736.011.252)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		138.117.810.588	267.519.191.763
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		66.801.219.156	(912.051.822.534)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		73.905.870.515	147.237.793.295
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(391.553.842.375)	(226.875.391.329)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		15.239.707.716	(2.049.343.423)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.20, VI.5	(60.231.096.003)	(83.261.719.797)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(10.146.795.174)	(8.579.047.959)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		50.000.000	9.735.057.566
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(167.817.125.577)</b>	<b>(808.325.282.418)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.11, V.12, V.14	(13.946.326.531)	(14.232.108.295)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.259.090.908	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(443.976.285.082)	(134.750.822.322)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		239.449.211.647	923.785.234.239
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2	(3.000.000.000)	(1.076.572.384.046)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	216.578.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.2, V.6, VI.4	4.013.039.749	112.284.633.135
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(216.201.269.309)</b>	<b>27.092.552.711</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.28	26.996.876.394		930.000.000.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	V.28	(7.260.000)		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23	766.196.454.139		113.521.345.241	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23	(390.042.580.932)		(181.763.795.042)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		(56.213.820.000)	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>403.143.489.601</i>		<i>805.543.730.199</i>	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		19.125.094.715		24.311.000.492	
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	<u>69.636.446.911</u>		<u>50.511.352.196</u>	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017


Lô Thị Tâm  
Người lập biểu

Nguyễn Hồng Phượng  
Kế toán trưởng
  
 TS. Trương Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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") là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### 5. 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 tái cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

#### 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	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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%	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%	97%	97%
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Áp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Thi công xây dựng các dự án	96,5%	96,5%	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	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Thẩm định giá trị bất động sản, dự án đầu tư.	32%	32%	32%	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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mekong	Áp Mỹ Hưng 2, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh bất động sản	32%	32%	32%	32%
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	26 Yersin, phường Vạn Thắng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	254 Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	20%	20%	20%	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	32,21%	37,46%	32,21%	37,46%
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tỵ Cường	268 Nguyễn Thông, phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Cho thuê	38,6%	38,6%	38,6%	38,6%
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh	Số 139 ấp Mỹ Lợi, Xã Mỹ Hòa, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long	Thương mại, dịch vụ	29,1%	-	29,1%	-

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 543 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 578 nhân viên).

## 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**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

# 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, 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 kỳ 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 để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính 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 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.

## 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

#### 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 kỳ 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 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 năm tài chính 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 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.

## 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng 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 chi 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.

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

# 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 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:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong 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 chủ yếu là tiền thuê đất, công cụ dụng cụ và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 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 năm.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	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 và các chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa được phân bổ theo phương pháp đường thẳng như sau:

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất có thời hạn	46
Chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa	20

#### Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn 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. Chương trình phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 05 đến 10 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 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 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 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.

# 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

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

### 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 của Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh.

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



## 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

#### 16. Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

#### 17. 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 của Công ty.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

##### *Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu*

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

# 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### *Cổ phiếu quỹ*

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

### 18. 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.

### 19. 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.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### *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 năm.

### *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 chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



# 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 20. 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.

### 21. 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, 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.

### 22. Chi phí đi vay

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

## 23. Các khoản chi phí

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

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

## 24. 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 hoãn 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 chi 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

### 25. 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.

### 26. 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 năm	Số đầu năm
Tiền mặt	20.484.189.059	41.146.410.829
Tiền gửi ngân hàng	49.152.257.852	9.364.941.367
Cộng	<u>69.636.446.911</u>	<u>50.511.352.196</u>

Tiền gửi ngân hàng tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với số tiền 20 tỷ VND đang bị hạn chế sử dụng để thanh toán nợ vay đến hạn trong tháng 01 năm 2017.

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 2a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc <sup>(1)</sup>	-	-	-	5.813.333.333	590.354.231	6.403.687.564
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân <sup>(2)</sup>	1.600.000.000	85.398.530	1.685.398.530	1.600.000.000	30.440.353	1.630.440.353
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông <sup>(3)</sup>	166.560.927.946	2.832.968.076	169.393.896.022	166.560.927.946	346.088.973	166.907.016.919
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang <sup>(4)</sup>	48.000.000.000	42.989.681	48.042.989.681	48.000.000.000	5.822.284	48.005.822.284
Công ty Cổ phần MeGaSky <sup>(5)</sup>	-	-	-	309.367.000	(309.367.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh <sup>(6)</sup>	-	-	-	26.187.528.000	2.840.337.091	29.027.865.091
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á <sup>(7)</sup>	1.200.000.000	1.705.296	1.201.705.296	1.200.000.000	982.056	1.200.982.056
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận <sup>(8)</sup>	17.089.451.155	10.916.520.991	28.005.972.146	18.331.041.315	11.768.779.075	30.099.820.390
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường <sup>(9)</sup>	13.200.000.000	(211.462.725)	12.988.537.275	13.200.000.000	(170.877.360)	13.029.122.640
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh <sup>(10)</sup>	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>250.650.379.101</b>	<b>13.668.119.849</b>	<b>264.318.498.950</b>	<b>281.202.197.594</b>	<b>15.102.559.703</b>	<b>296.304.757.297</b>

(1) Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong 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 Mêkông 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) Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần MeGaSky.

(6) Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong 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 17.089.451.155 VND, tương đương 32,21% vốn điều lệ.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

- (9) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường 13.200.000.000 VND, tương đương 38,6% vốn điều lệ.
- (10) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh 3.000.000.000 VND, tương đương 29,1% vốn điều lệ.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn/(Chuyển nhượng) trong năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Cổ tức, lợi nhuận được chia	Điều chỉnh khác	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	6.403.687.564	(5.813.333.333)	(590.354.231)	-	-	-
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	1.630.440.353	-	54.958.177	-	-	1.685.398.530
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	166.907.016.919	-	338.948.358	-	2.147.930.745	169.393.896.022
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	48.005.822.284	-	37.167.397	-	-	48.042.989.681
Công ty Cổ phần MeGaSky	-	(309.367.000)	-	-	309.367.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	29.027.865.091	(26.187.528.001)	(805.897.090)	(2.034.440.000)	-	-
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	1.200.982.056	-	723.240	-	-	1.201.705.296
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	30.099.820.390	(1.241.590.160)	2.793.205.762	(1.448.840.018)	(2.196.623.828)	28.005.972.146
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường	13.029.122.640	-	(40.585.365)	-	-	12.988.537.275
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh	-	3.000.000.000	-	-	-	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>296.304.757.297</b>	<b>(30.551.818.494)</b>	<b>1.788.166.248</b>	<b>(3.483.280.018)</b>	<b>260.673.917</b>	<b>264.318.498.950</b>

**Tình hình hoạt động của các công ty liên kết**

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

**Giao dịch với các công ty liên kết**

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông</b>		
Doanh thu bán bất động sản và cung cấp dịch vụ thi công, xây dựng	43.643.199.091	26.010.696.364
Trả trước tiền vật tư, thi công	555.700.000.000	-



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Cổ tức được chia</i>	-	3.072.000.000
<i>Cho mượn tiền</i>	24.320.000.000	7.575.891.000
<i>Cho mượn hàng hóa</i>	10.765.850.000	-
<i>Mượn tiền, thu hộ</i>	62.145.102.000	30.842.984.983
<i>Chi phí lãi vay</i>	-	647.149.610
<b><i>Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân</i></b>		
<i>Cho mượn</i>	-	200.000.000
<b><i>Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á</i></b>		
<i>Cho mượn</i>	1.041.668.056	210.000.000
<b><i>Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang</i></b>		
<i>Cho mượn</i>	4.048.045.471	380.000.000
<i>Hoa hồng môi giới</i>	2.661.856.832	-
<b><i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận</i></b>		
<i>Cung cấp dịch vụ thi công, xây dựng</i>	20.103.183.646	5.252.625.092
<i>Doanh thu cho thuê</i>	-	5.573.873.864
<i>Doanh thu tư vấn</i>	12.000.000.000	-
<i>Chi phí thi công</i>	226.987.476.883	217.331.526.131
<i>Ứng tiền thi công các dự án</i>	189.767.801.034	280.692.409.047
<i>Tiền cổ tức</i>	1.624.430.000	1.000.150.000
<i>Cho mượn tiền</i>	20.785.457.637	1.000.000.000
<i>Mượn tiền</i>	-	3.521.650.000
<i>Lãi vay phải trả</i>	-	592.749.372
<b><i>Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tự Cường</i></b>		
<i>Góp vốn</i>	-	13.200.000.000
<b><i>Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh</i></b>		
<i>Góp vốn</i>	3.000.000.000	-
<i>Chi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh</i>	-	120.000.000.000
<i>Cho mượn tiền</i>	-	8.058.650.000

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Du lịch Ninh Thuận	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	1.080.000.000	(103.912.402)	1.080.000.000	(103.912.402)
Công ty Cổ phần Đầu tư Doanh nghiệp trẻ Việt Nam	2.108.880.000	-	2.108.880.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang	5.988.000.000	-	5.988.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà	256.051.000	-	256.051.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	2.800.000.000	-	2.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>13.232.931.000</b>	<b>(103.912.402)</b>	<b>13.232.931.000</b>	<b>(103.912.402)</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 không có giá niêm yết 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 năm	103.912.402
Hoàn nhập dự phòng	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>103.912.402</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>272.825.899.601</i>	<i>71.508.980.088</i>
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	43.212.819.323	17.943.300.323
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	17.336.729.637	24.898.690.040
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	92.580.120.000	7.850.260.000
Cty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân	83.997.336.091	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	13.835.829.488	8.970.708.379
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	7.742.225.905	957.887.602
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	473.955.480	-
Các cá nhân có liên quan	13.288.954.475	10.530.204.542
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>493.741.276.502</i>	<i>879.685.593.814</i>
Các khách hàng mua bất động sản	492.779.217.700	861.898.055.202
Các khách hàng khác	962.058.802	17.787.538.612
<b>Cộng</b>	<b>766.567.176.103</b>	<b>951.194.573.902</b>

**3b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>8.800.000.000</i>	<i>8.800.000.000</i>
Bà Trương Nguyễn Song Vân - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	8.800.000.000	8.800.000.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>61.600.000.000</i>	<i>61.600.000.000</i>
Bà Nguyễn Thị Diễm - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	61.600.000.000	61.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>70.400.000.000</b>	<b>70.400.000.000</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>1.970.091.103.855</i>	<i>1.475.213.177.665</i>
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	7.567.344.958	4.847.303.532
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	127.673.856	-
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 TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	-	123.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	80.551.833.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	907.663.424.731	814.976.504.205
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	374.729.290.349	432.147.713.889
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	53.085.350.144	48.782.360.257
Hội đồng quản trị	39.304.492.800	44.397.601.765
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>628.733.904.080</i>	<i>468.424.117.692</i>
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	258.600.625.147	194.204.078.846
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam	150.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	220.133.278.933	274.220.038.846
<b>Cộng</b>	<b><u>2.598.825.007.935</u></b>	<b><u>1.943.637.295.357</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho các bên liên quan mượn (*)</i>	<i>237.058.790.597</i>	<i>95.409.286.080</i>
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	11.883.345.465	8.944.553.113
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	383.200.000	383.200.000
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	30.972.732.758	15.022.732.758
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	4.428.045.471	380.000.000
Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Á	1.251.668.056	210.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	80.878.088.313	19.509.951.342
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	5.329.457.637	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	-	347.228.211
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	46.435.066.620	12.570.204.620
Công ty CP XD & Đô Thị Tây Ninh	1.096.137.920	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo Dục Hoàng Quân	12.902.200.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Và Quản lý Cao Ốc HQ	21.543.080.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	10.585.000	-
Ông Phan Chí Tâm	19.190.980.857	28.825.150.036
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh	754.202.500	8.812.852.500
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát	-	403.413.500
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn</i>	<i>110.630.809.322</i>	<i>77.497.934.375</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>347.689.599.919</u></b>	<b><u>172.907.220.455</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

(\*) Cho các bên có liên quan mượn tiền để thực hiện hoạt động kinh doanh. Theo quy định tại Điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp thì việc cho mượn tiền này thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị Công ty. Tuy nhiên, Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng, có yêu cầu các khoản cho vay, bảo lãnh của các công ty đại chúng với các bên có liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.

**5b. Phải thu về cho vay dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho các bên liên quan mượn tiền</i>	<b>7.015.500.000</b>	-
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh	7.015.500.000	-
<i>Cho các cá nhân khác mượn tiền</i>	<b>800.000.000</b>	-
Nguyễn Thụy Bảo Trâm	800.000.000	800.000.000
Nguyễn Thị Huỳnh	-	2.428.305.000
<b>Cộng</b>	<b><u>7.815.500.000</u></b>	<b><u>3.228.305.000</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>110.629.321.382</b>	-	<b>6.923.436.506</b>	-
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 Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông - Hàng hóa cho mượn	11.588.763.838	-	-	-
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	93.000.000.000	-	-	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	269.378.668	-	894.418.606	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	1.196.928.876	-	2.957.017.900	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận - Cổ tức	1.502.250.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>123.455.177.152</b>	<b>10.764.479.128</b>	<b>272.763.102.220</b>	<b>12.151.478.000</b>
Ký cược, ký quỹ	7.640.500.000	-	7.690.640.000	-
Tạm ứng	22.595.720.939	3.540.402.851	84.588.992.350	8.685.039.352
Công ty TNHH Đầu tư Việt Phương Nam - tiền chuyển nhượng vốn	77.287.650.000	-	168.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	15.931.306.213	7.224.076.277	12.483.469.870	3.466.438.648
<b>Cộng</b>	<b><u>234.084.498.534</u></b>	<b><u>10.764.479.128</u></b>	<b><u>279.686.538.726</u></b>	<b><u>12.151.478.000</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan – Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>	<b>1.036.717.161.696</b>	<b>1.036.717.161.696</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông <sup>(1)</sup>	322.019.300.000	322.019.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương <sup>(2)</sup>	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh <sup>(3)</sup>	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát <sup>(4)</sup>	394.697.861.696	394.697.861.696
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>10.757.414.683</b>	<b>2.404.704.000</b>
Quỹ Phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh - góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.431.445.000	221.200.000
Các khoản ký cược, ký quỹ	5.325.969.683	2.183.504.000
<b>Cộng</b>	<b>1.047.474.576.379</b>	<b>1.039.121.865.696</b>

- (1) Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu công nghiệp Bình Minh tại xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- (2) Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương thực hiện Dự án Tòa nhà Royal Tower tại phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
- (3) Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Giải trí Bình Minh để đầu tư vào khu dịch vụ - giải trí tại lô 1A, 1B, 1C và 1D của Dự án Khu công nghiệp Bình Minh.
- (4) Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Phát để đầu tư vào Dự án Khu tái định cư 26 ha Ô Môn.

**7. Nợ xấu**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản tạm ứng	1- 3 năm	3.867.621.018	327.218.167	1- 3 năm	10.217.386.238	1.532.346.886
Phải thu khách hàng	1- 3 năm	2.003.252.400	-	1- 3 năm	2.003.252.400	79.490.660
Các khoản cho mượn	1- 3 năm	55.011.450.994	24.279.364.189	1- 3 năm	84.642.152.730	65.065.031.475
Các khoản phải thu khác	1- 3 năm	7.224.076.277	-	1- 3 năm	9.790.546.648	6.324.108.000
Trả trước người bán	1- 3 năm	13.527.998.507	-	1- 3 năm	13.527.998.507	337.173.675
Tài sản thiếu chờ xử lý	1- 3 năm	1.114.434.413	87.451.221	1- 3 năm	1.114.434.413	87.451.221
<b>Cộng</b>		<b>82.748.833.609</b>	<b>24.694.033.577</b>		<b>121.295.770.936</b>	<b>73.425.601.917</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	47.870.169.019	34.402.599.831
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.809.354.778
Trích lập dự phòng bổ sung	10.184.631.013	11.658.214.410
Số cuối năm	<u>58.054.800.032</u>	<u>47.870.169.019</u>

8. Tài sản thiếu chờ xử lý  
Tiền thu bán hàng bị thiếu tại các sàn giao dịch.

## 9. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên vật liệu	4.155.196.405	4.679.181.406
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	530.161.694.292	637.947.806.332
- Chi phí xây dựng công trình	494.395.959.892	602.182.071.932
- Chi phí đầu tư dự án	35.765.734.400	35.765.734.400
Thành phẩm	1.013.362.534	-
Hàng hóa	181.280.803	182.521.985
Hàng hóa bất động sản	258.705.144.056	274.354.769.707
Cộng	<u>794.216.678.090</u>	<u>917.164.279.430</u>

Một số hàng hóa bất động sản và chi phí dự án dở dang đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ.

## 10. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

## 10a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cộng cụ, dụng cụ	67.961.446	1.467.759.648
Chi phí khác	185.311.813	491.260.358
Cộng	<u>253.273.259</u>	<u>1.959.020.006</u>

## 10b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thuê đất	570.035.384.985	584.497.170.651
Cộng cụ, dụng cụ	2.079.405.144	1.355.499.267
Chi phí sửa chữa	452.360.584	82.441.764
Cộng	<u>572.567.150.713</u>	<u>585.935.111.682</u>

300  
CÓ  
CHÍNH  
TỔNG  
A  
H.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	9.074.182.942	36.497.619	27.875.835.180	1.211.406.765	38.197.922.506
Mua trong năm	2.470.829.840	6.705.272.727	594.545.454	144.000.000	9.914.648.021
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.155.350.241	-	-	-	5.155.350.241
Thanh lý, nhượng bán	(14.251.290)	-	(8.023.212.273)	(69.825.913)	(8.107.289.476)
<b>Số cuối năm</b>	<b>16.686.111.733</b>	<b>6.741.770.346</b>	<b>20.447.168.361</b>	<b>1.285.580.852</b>	<b>45.160.631.292</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	684.654.132	36.497.619	5.559.604.572	719.406.852	7.000.163.175
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	3.075.467.428	36.497.619	13.638.691.186	878.414.584	17.629.070.817
Khấu hao trong năm	630.318.510	213.074.485	2.854.626.257	146.275.721	3.844.294.973
Thanh lý, nhượng bán	(14.251.290)	-	(6.909.767.441)	(69.825.913)	(6.993.844.644)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.691.534.648</b>	<b>249.572.104</b>	<b>9.583.550.002</b>	<b>954.864.392</b>	<b>14.479.521.146</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	5.998.715.514	-	14.237.143.994	332.992.181	20.568.851.689
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.994.577.085</b>	<b>6.492.198.242</b>	<b>10.863.618.359</b>	<b>330.716.460</b>	<b>30.681.110.146</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.396.368.581 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Sở Giao dịch.

**12. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	11.776.264.789	170.503.000	11.946.767.789
Mua trong năm	-	636.090.000	636.090.000
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	550.000.000	-	550.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.326.264.789</b>	<b>806.593.000</b>	<b>13.132.857.789</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	170.503.000	170.503.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.002.902.835	170.503.000	1.173.405.835
Khấu hao trong năm	295.003.124	37.105.250	332.108.374
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.297.905.959</b>	<b>207.608.250</b>	<b>1.505.514.209</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	10.773.361.954	-	10.773.361.954
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.028.358.830</b>	<b>598.984.750</b>	<b>11.627.343.580</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**13. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	44.510.585.698	44.510.585.698	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	2.650.435.664	2.650.435.664	913.358.662	913.358.662
<b>Cộng</b>	<b>61.370.638.435</b>	<b>61.370.638.435</b>	<b>19.466.820.276</b>	<b>19.466.820.276</b>

**14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát	Kết chuyển tài	Số cuối năm
		sinh trong năm	sản cố định	
Công trình Cảng Bình Minh	948.297.591	1.014.101.818	-	1.962.399.409
Công trình nhà máy sản xuất vật liệu không nung	603.540.841	4.605.261.000	(5.061.128.115)	147.673.726
Chi phí đầu tư Quyền sử dụng đất tại Cần Thơ	-	2.576.562.500	-	2.576.562.500
Các lô đất thuộc Khu đô thị Phú An, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	550.000.000	-	(550.000.000)	-
Chi phí khác	199.755.703	135.055.532	(94.222.126)	240.589.109
<b>Cộng</b>	<b>2.301.594.135</b>	<b>8.330.980.850</b>	<b>(5.705.350.241)</b>	<b>4.927.224.744</b>

**15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.973.032.779	2.973.032.779
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(1.309.329.599)	-
Số cuối năm	<b>1.663.703.180</b>	<b>2.973.032.779</b>

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>8.472.396.840</b>	<b>14.894.707.749</b>
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	877.600.000	186.007.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh	-	12.207.886.000
Công ty TNHH Luật Hoàng Quân	-	422.326.144
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	7.594.796.840	1.854.917.147
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	-	223.571.458
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>48.919.645.836</b>	<b>45.891.628.898</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	15.036.123.538	30.036.123.538
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
Các nhà cung cấp khác	30.671.056.752	12.471.524.360
<b>Cộng</b>	<b>57.392.042.676</b>	<b>60.786.336.647</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>292.610.819.030</i>	<i>335.482.360.967</i>
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	-	12.871.541.937
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	20.284.483.112	20.284.483.112
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>404.088.875.670</i>	<i>375.373.798.021</i>
Các khách hàng mua bất động sản	402.979.219.374	373.406.524.725
Các khách hàng khác	1.109.656.296	1.967.273.296
<b>Cộng</b>	<b>696.699.694.700</b>	<b>710.856.158.988</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	116.739.595	1.902.219.865	-	2.018.959.460	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.912.021.656	-	11.276.817.677	(10.146.795.174)	82.042.044.159	-
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	16.671.500	(597.674.699)	16.671.500	1.078.182.384
Thuế thu nhập cá nhân	4.675.204.098	-	3.364.109.472	(901.181.449)	7.138.132.121	-
Thuế nhà đất	-	-	28.459.658.660	(28.077.918.940)	381.739.720	-
Các loại thuế khác	2.113.922.595	-	21.000.000	(159.199.712)	1.975.722.883	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	771.573.367	-	14.729.730.023	(202.500.155)	15.298.803.235	-
<b>Cộng</b>	<b>89.063.140.766</b>	<b>1.187.666.330</b>	<b>59.770.207.197</b>	<b>(40.085.270.129)</b>	<b>108.872.073.078</b>	<b>1.078.182.384</b>

Tại thời điểm đầu năm tài chính, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”) còn nợ số tiền thuế phải nộp Nhà nước hơn 80 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty đã có gửi những văn bản cho các Cơ quan quản lý Nhà nước như: Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp thuận cho Công ty được cản trừ các khoản quyền lợi Công ty được hoàn từ ngân sách nhà nước để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, tạo điều kiện để công ty tập trung nguồn vốn triển khai các dự án nhà ở xã hội trong bối cảnh nguồn vốn hỗ trợ tín dụng của Nhà nước đối với nhà ở xã hội chưa được bố trí tiếp.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Cụ thể, Công ty đề nghị cản trừ khoản được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp cho Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, với số tiền là 22.894.269.326 VND và đề nghị hoàn trả lại tiền đất tái định cư đối với Dự án Khu tái định cư Bến Lức khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, liên quan đến việc Công ty đã bàn giao 13.749,81 m<sup>2</sup> đất tại dự án để Ủy ban nhân dân Quận 8 bố trí tái định cư. Đồng thời, Công ty cũng đã có Công văn gửi Tổng cục thuế, Cục thuế TP. Hồ Chí Minh để xin cản trừ tiền sử dụng đất, tiền tái định cư nêu trên, tiền thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ vào tiền nợ thuế với số tiền được hoàn ước tính khoản 100 tỷ VND.

Đề nghị của Công ty phù hợp với quy định của Pháp luật về nhà ở xã hội và nhận được sự đồng thuận của các cơ quan thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty vẫn chưa được các Cơ quan Nhà nước có liên quan giải quyết hoàn trả lại tiền, cản trừ tiền nợ thuế để Công ty tất toán nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước. Trong khi đó, do áp dụng theo Luật quản lý thuế nên trong 05 tháng cuối năm 2016 và đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này Cục thuế TP. Hồ Chí Minh cho phép Công ty thực hiện việc phát hành hóa đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hóa đơn cho Cục thuế trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.

### *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%.

### *Thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn bao gồm:*

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	8.353.803.098
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	16.443.214
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	2.594.722.106
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	311.849.259
<b>Cộng</b>	<b>11.276.817.677</b>

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.

### *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.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

19. **Phải trả người lao động**  
Tiền lương còn phải trả người lao động.

20. **Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí dự án	327.681.561.701	298.216.325.077
Chi phí lãi vay	35.803.258.661	10.538.832.219
Chi phí thuê nhà	3.622.159.939	3.622.159.939
Chi phí khác	376.086.576	373.618.914
<b>Cộng</b>	<b><u>367.483.066.877</u></b>	<b><u>312.750.936.149</u></b>

21. **Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước tiền thuê đất KCN Hàm Kiệm I	2.193.715.074	2.066.681.498
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	20.615.959.777	909.090.910
<b>Cộng</b>	<b><u>22.809.674.851</u></b>	<b><u>2.975.772.408</u></b>

22. **Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**22a. **Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan tiền mượn</i>	<i>9.995.600.830</i>	<i>17.062.561.470</i>
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	-	99.000.000
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	310.423.138	310.423.138
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê công	4.867.622.744	9.619.216.244
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	1.650.000	3.691.650.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	-	3.342.272.088
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	229.795.380	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	3.332.348.292	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất động sản Đông Dương	1.253.761.276	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>82.014.443.385</i>	<i>77.446.016.762</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang – Nhận góp vốn	52.341.003.030	50.887.215.989
Nhận ký quỹ, ký cược	6.623.174.700	-
Phí bảo trì chung cư phải trả	5.672.143.096	-
Kinh phí công đoàn	1.365.254.256	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.556.334.721	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14.456.533.582	26.558.800.773
<b>Cộng</b>	<b><u>92.010.044.215</u></b>	<b><u>94.508.578.232</u></b>

22b. **Phải trả dài hạn khác**

Tiền mượn các thành viên Hội đồng quản trị.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Vay ngắn hạn ngân hàng	74.369.000.000	64.500.000.000
Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ <sup>(i)</sup>	74.369.000.000	64.500.000.000
Vay ngắn hạn tổ chức và cá nhân khác	35.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	<u>498.725.076.220</u>	<u>500.654.206.340</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>608.094.076.220</u></b>	<b><u>565.154.206.340</u></b>

- <sup>(i)</sup> 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.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Kết chuyển từ</u> <u>vay và nợ dài hạn</u>	<u>Vay trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả</u> <u>trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	64.500.000.000	-	83.830.247.200	(73.961.247.200)	74.369.000.000
Vay ngắn hạn tổ chức và cá nhân khác	-	-	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	<u>500.654.206.340</u>	<u>269.517.354.841</u>	-	<u>(271.446.484.961)</u>	<u>498.725.076.220</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>565.154.206.340</u></b>	<b><u>269.517.354.841</u></b>	<b><u>118.830.247.200</u></b>	<b><u>(345.407.732.161)</u></b>	<b><u>608.094.076.220</u></b>

**23b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn <sup>(i)</sup>	-	177.011.789.252
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi <sup>(ii)</sup>	-	26.694.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín <sup>(iii)</sup>	102.900.000.000	37.854.756.400
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(iv)</sup>	741.225.373	1.049.600.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn <sup>(v)</sup>	<u>1.776.100.000</u>	<u>2.596.300.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>105.417.325.373</u></b>	<b><u>245.206.445.652</u></b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP 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, 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, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phải thu từ các căn hộ của dự án HQC Plaza.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín để thanh toán chi phí đã đầu tư các dự án với lãi suất bằng lãi suất huy động 12 tháng + 4,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty và được Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mekong bảo lãnh bằng việc thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các Công ty này.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để mua xe với lãi suất 7,5% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 29 tháng 6 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- (v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn để mua xe với lãi suất 9% trong 12 tháng đầu, từ tháng tháng 13 trở đi lãi suất bằng lãi suất huy động cộng biên độ lãi suất (theo thời điểm), thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 3 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	498.725.076.220	500.654.206.340
Trên 1 năm đến 5 năm	105.417.325.373	245.206.445.652
<b>Cộng</b>	<b>604.142.401.593</b>	<b>745.860.651.992</b>

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

Số đầu năm	245.206.445.652
Số tiền vay phát sinh	174.363.083.333
Số tiền vay đã trả trong năm	(44.634.848.771)
Số kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(269.517.354.841)
<b>Số cuối năm</b>	<b>105.417.325.373</b>

### 23c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn

Vay ngân hàng	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Gốc	Lãi	Cộng	Gốc	Lãi	Cộng
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Mạc Thị Bưởi	-	-	-	32.679.000.000	-	32.679.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh	75.506.886.968	-	75.506.886.968	82.166.738.694	-	82.166.738.694
<b>Cộng</b>	<b>75.506.886.968</b>	<b>-</b>	<b>75.506.886.968</b>	<b>114.845.738.694</b>	<b>-</b>	<b>114.845.738.694</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

<b>24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>	
Số đầu năm	1.199.393.255
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.065.424.243
Tăng khác	50.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.314.817.498</b>

**25. Trái phiếu chuyển đổi**

Trong năm, Tập đoàn đã phát hành trái phiếu chuyển đổi cho một số nhà đầu tư để tài trợ cho dự án Cảng Bình Minh (giai đoạn 1) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016. Thông tin chi tiết về trái phiếu chuyển đổi này như sau:

- Loại trái phiếu	Trái phiếu chuyển đổi bắt buộc không có tài sản đảm bảo
- Hình thức trái phiếu	: Ghi sổ có ghi danh
- Loại cổ phiếu sau chuyển đổi	: Cổ phiếu phổ thông
- Thời điểm phát hành	: 20/7/2016
- Kỳ hạn gốc	: 01 năm kể từ ngày phát hành
- Số lượng trái phiếu phát hành	: 5.000.000 trái phiếu
- Mệnh giá	: 100.000 VND / trái phiếu
- Giá bán trái phiếu	: 100.000 VND / trái phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 500.000.000.000 VND
- Lãi suất	: 06%/năm
- Tài sản đảm bảo	: Không có
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	: 01 : 10 (vào ngày đáo hạn trái phiếu, 01 trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu)
- Chuyển nhượng trái phiếu	: Trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng, tối thiểu 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
- Lãi suất chiết khấu	: 12,05%/năm
- Giá trị phần nợ gốc	: 473.003.123.606 VND
- Giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	: 26.996.876.394 VND

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

	<b>Số cuối năm</b>
Nợ gốc	473.003.123.606
Giá trị được điều chỉnh tăng nợ gốc trái phiếu	11.248.698.498
<b>Cộng trái phiếu chuyển đổi</b>	<b>484.251.822.104</b>
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	26.996.876.394

**26. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	Số cuối năm
Doanh thu ghi nhận trước	10.726.075.783	241.631.123	10.967.706.906
Đánh giá tài sản khi hợp nhất kinh doanh	1.586.505.460	(35.988.782)	1.550.516.678
<b>Cộng</b>	<b>12.312.581.243</b>	<b>205.642.341</b>	<b>12.518.223.584</b>

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%).

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****27. 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 năm	1.575.105.900
Hoàn nhập trong năm	<u>(1.283.415.100)</u>
Số cuối năm	<u>291.690.800</u>

**28. Vốn chủ sở hữu****28a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

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

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

Ngày 24 tháng 06 năm 2016 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 33 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 4.266 tỷ VND.

**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	(726)	-
- Cổ phiếu phổ thông	(726)	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	426.599.274	395.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	426.599.274	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 trong năm 2015 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)
<b>Cộng</b>	<u>132.000.000</u>	<u>673.200.000.000</u>	<u>1.320.000.000.000</u>	<u>(646.800.000.000)</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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**28d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26 tháng 3 năm 2016 như sau:

	VND
• Chia cổ tức năm 2015 cho các cổ đông bằng cổ phiếu	316.000.000.000
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	2.485.989.899
• Trích Quỹ khen thưởng	1.065.424.243

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 264,15 USD (số đầu năm là 277,35 USD).

**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****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	977.583.539.130	1.364.792.600.385
Doanh thu hoạt động xây dựng	82.820.877.319	44.745.035.640
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.908.614.802	6.393.033.465
Doanh thu khác	3.696.206.246	5.982.496.948
<b>Cộng</b>	<b><u>1.114.009.237.497</u></b>	<b><u>1.421.913.166.438</u></b>

**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.2b. Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Cá nhân có liên quan</b>		
Doanh thu bán bất động sản	2.507.954.485	2.658.249.998
<b>Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân</b>		-
Doanh thu bán bất động sản	94.262.736.364	-
<b>Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý cao ốc HQ</b>		-
Doanh thu bán bất động sản	128.314.388.182	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân</b>		
Doanh thu bán bất động sản	83.882.813.052	94.177.579.918
Hàng bán trả lại	(47.645.101.000)	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bảo Linh</b>		
Doanh thu tư vấn	12.000.000.000	-
Doanh thu môi giới	477.610.847	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh</b>		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.050.591.099	-



**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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Khoản hàng bán bị trả lại.		
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	607.840.803.131	970.290.416.682
Giá vốn của hoạt động xây dựng	72.658.138.562	29.566.974.180
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.238.892.822	1.844.097.701
Giá vốn khác	3.482.608.373	293.976.762
<b>Cộng</b>	<u><b>700.220.442.888</b></u>	<u><b>1.001.995.465.325</b></u>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	235.721.849	222.072.202
Lãi tiền cho vay	-	20.338.879.223
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.795.486.982	6.088.066.900
Lãi chuyển nhượng vốn	800.900	189.095.474.000
<b>Cộng</b>	<u><b>2.032.009.731</b></u>	<u><b>215.744.492.325</b></u>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	96.744.220.943	54.203.353.031
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(756.706.317)
Chi phí tài chính khác	1.202.693.938	-
<b>Cộng</b>	<u><b>97.946.914.881</b></u>	<u><b>53.446.646.714</b></u>
<b>6. Chi phí bán hàng</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	33.799.850.552	27.429.275.369
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	355.238.205	261.053.127
Chi phí khấu hao tài sản cố định	905.200.276	729.205.303
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.158.412.102	6.107.539.583
Các chi phí khác	15.378.754.824	10.236.691.606
<b>Cộng</b>	<u><b>61.597.455.959</b></u>	<u><b>44.763.764.988</b></u>
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	49.547.970.943	30.684.455.958
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.544.015.768	1.708.490.750
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.676.794.020	2.624.508.390
Thuế, phí và lệ phí	549.658.879	1.016.110.044
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	10.184.631.013	11.658.214.410
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.630.213.079	23.559.055.258
Các chi phí khác	37.342.466.420	19.884.431.179
<b>Cộng</b>	<u><b>137.475.750.122</b></u>	<u><b>91.135.265.989</b></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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	145.646.076	-
Lãi do giao dịch mua rẻ công ty con	-	304.748.222.757
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	11.816.599.341	3.983.735.270
Thu lại tiền điện nước công trình	8.845.674.743	-
Các khoản thu nhập khác	5.718.126.447	1.030.335.357
<b>Cộng</b>	<b><u>26.526.046.607</u></b>	<b><u>309.762.293.384</u></b>

**9. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản chi phí bồi thường	-	3.486.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu, nộp vi phạm hành chính	46.207.000	2.907.740.053
Tiền chậm nộp thuế	14.665.551.560	-
Chi phí thanh lý căn B26 dự án Tam Bình, Thủ Đức	2.000.000.000	-
Các khoản chi phí khác	3.662.666.692	3.118.887.184
<b>Cộng</b>	<b><u>20.374.425.252</u></b>	<b><u>9.512.627.237</u></b>

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.749.917.449	44.624.064.387
Chi phí nhân công	129.921.554.145	74.510.452.018
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.996.459.439	3.556.994.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	661.580.837.712	845.797.891.574
Chi phí khác	273.201.339.842	101.141.739.532
<b>Cộng</b>	<b><u>1.102.450.108.587</u></b>	<b><u>1.069.631.142.115</u></b>

**11. Lãi trên cổ phiếu****11a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	19.619.412.858	641.187.562.903
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.000.000.000)	(1.065.424.243)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	18.619.412.858	640.122.138.660
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	426.599.274	282.975.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>44</u></b>	<b><u>2.262</u></b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	395.000.000	170.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trả cổ tức	31.600.000	31.600.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu mua lại	(726)	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành năm 2015	-	81.375.000
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>426.599.274</u></b>	<b><u>282.975.000</u></b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 11b. Thông tin khác

Trong năm Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 2.551 VND xuống còn 2.262 VND.

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 hợp nhất này.

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

### Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Tập đoàn phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	316.000.000.000	-
Tăng vốn do hoán đổi cổ phiếu		673.200.000.000
Chuyển nhượng khoản đầu tư chưa thu tiền		70.400.000.000

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Giao dịch khác trong năm có các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Mượn tiền của thành viên Hội đồng quản trị	545.064.107.636	282.632.253.018
Các thành viên Ban điều hành		
Lãi vay	-	71.752.284
Cho mượn tiền	-	22.554.391.422

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh số V.3, V4, V.5, V6 và V.22.



**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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm là 4.986.406.667 VND (năm trước là 4.586.480.000 VND).

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh</b>		
Chi phí thi công	127.513.719.732	352.516.255.431
Ứng tiền thi công các dự án	237.746.213.861	847.489.001.478
Cho mượn tiền	72.214.136.971	11.843.916.619
Mượn tiền	1.283.549.000	869.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu	2.048.799.292	-
Phạt vi phạm hợp đồng	4.461.760.000	-
<b>Công ty Luật TNHH Hoàng Quân</b>		
Chi phí dịch vụ pháp lý	378.181.819	1.463.636.364
Cho mượn tiền	-	530.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân</b>		
Cho mượn tiền	144.437.348.738	45.200.095.766
Mượn tiền	9.229.795.380	69.365.977.318
Mua vật tư	24.786.020.206	-
Phạt vi phạm hợp đồng	4.461.760.000	-

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương</i>		
Cho mượn tiền	12.938.105.602	22.514.976.338
Mượn tiền	1.253.761.276	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc</i>		
Cho mượn tiền	3.635.792.352	4.513.404.464
Mượn tiền	-	100.000.000
Thuê xe	-	181.818.184
Bán vật tư	12.778.041.937	-
Chi phí tư vấn thiết kế	11.183.581.155	14.637.530.941
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh</i>		
Cho mượn tiền	1.096.137.920	-
Cổ tức được chia	2.034.440.000	907.509.600
Chi phí thi công	7.386.164.545	20.288.460.909
Ứng tiền thi công các dự án	87.584.500.000	-
Bán thành phẩm	1.045.523.154	-
<i>Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý cao ốc HQ</i>		
Cho mượn tiền	21.543.080.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân</i>		
Cho mượn tiền	13.285.333.813	-

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

**Công nợ với các bên liên quan khác**

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

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

**2. Thông tin về bộ phận**

Hoạt động chính của Tập đoàn là hoạt động kinh doanh bất động sản (chiếm 88% tổng doanh thu toàn 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.

**3. Số liệu so sánh**

Tập đoàn đã trình bày lại số liệu đầu năm của khoản đầu tư góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và người mua trả tiền trước ngắn hạn. Ảnh hưởng của việc trình bày lại số liệu đầu năm đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Bảng cân đối kế toán</i>				
Phải thu dài hạn khác	216	2.183.504.000	1.036.938.361.696	1.039.121.865.696
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	1.050.171.292.696	(1.036.938.361.696)	13.232.931.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	382.321.935.272	328.534.223.716	710.856.158.988
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	331.509.996.124	(328.534.223.716)	2.975.772.408

# 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

Ngày 23 tháng 12 năm 2016 Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh, theo đó Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân sẽ chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp vào Công ty con Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh với giá 472.048.799.292 VND. Việc chuyển nhượng cổ phần sẽ hoàn tất trong năm 2017.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017



Lò Thị Tâm  
Người lập biểu



Nguyễn Hồng Phượng  
Kế toán trưởng



T.S. Trương Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Phụ lục: Bảng đối chiếu 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	Đơn vị tính: VND
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 hoàn đổi cổ phiếu	1.320.000.000.000	(646.800.000.000)	-	-	-	-	-	673.200.000.000	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	641.187.562.903	-	641.187.562.903	
Tặng 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	-	-	-	-	-	(56.213.820.000)	-	(56.213.820.000)	
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	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	
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	40.568.317.653	40.568.317.653	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.950.000.000.000</b>	<b>(646.800.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.785.877.941</b>	<b>654.389.245.940</b>	<b>40.739.202.486</b>	<b>4.001.114.326.367</b>	
Số dư đầu năm nay	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	
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	316.000.000.000	-	-	-	-	(316.000.000.000)	-	-	
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	26.996.876.394	(7.260.000)	-	-	-	26.996.876.394	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	19.619.412.858	-	(7.260.000)	
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	2.855.564.495	(3.920.988.738)	-	472.291.341	
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	260.673.917	-	(1.065.424.243)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>4.266.000.000.000</b>	<b>(646.800.000.000)</b>	<b>26.996.876.394</b>	<b>(7.260.000)</b>	<b>5.641.442.436</b>	<b>354.348.343.977</b>	<b>41.211.493.827</b>	<b>4.047.390.896.634</b>	

Hoàng Quân, ngày 10 tháng 3 năm 2017



*(Signature)*  
Lô Thị Tâm  
Người lập biểu

*(Signature)*  
Nguyễn Hồng Phương  
Kế toán trưởng