

Số/No.: 72 /2022/HQC-CV

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022  
Ho Chi Minh City, day 28 month 10 year 2022*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ỦY BAN CHỨNG  
KHOẢN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH  
CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE  
STATE SECURITIES COMMISSION  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

**Kính gửi/ To: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/ Hochiminh Stock Exchange**

- Tên tổ chức/Organization name: Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Hoàng Quân / Hoang Quan consulting - Trading – Services Real Estate Corporation
- Mã chứng khoán / Securities symbol (if any): HQC
- Địa chỉ/ Address: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM/ 286-288 Huynh Van Banh, Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City.
- Điện thoại/ Telephone: 028-62928617
- Email: [qhndt@hoangquan.com.vn](mailto:qhndt@hoangquan.com.vn) Website: [www.hoangquan.com.vn](http://www.hoangquan.com.vn)
- Loại thông tin công bố/Information disclosure type: 24h

*Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:*

Ngày 28/10/2022, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (HQC) công bố Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2022.

*On October 28<sup>th</sup> 2022, Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation (HQC) announced the Consolidated Financial Statement for the third quarter of 2022.*

Thông tin đã được đăng tải tại website Công ty/ The information is published on our website: <http://hoangquan.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We guarantee that above information is correct and take legal responsibility the disclosed information contents.*

**Người được ủy quyền CBTT  
The authorized Officer of information disclosure**



**Ls. Nguyễn Thanh Hoài**

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

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

**MST: 0302087938**

**TỔNG HỢP BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ 3 NĂM 2022**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3,560,395,499,329</b>	<b>3,503,901,025,397</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>36,001,615,970</b>	<b>29,853,555,011</b>
Tiền	111		36,001,615,970	29,853,555,011
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>2,930,525,785,254</b>	<b>2,874,941,752,904</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1,383,782,961,275	1,417,387,659,963
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	829,002,635,713	829,710,219,777
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	311,886,118,640	230,478,043,628
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	440,062,418,133	431,574,178,043
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(34,916,650,000)	(34,916,650,000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	708,301,493	708,301,493
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>576,566,780,716</b>	<b>580,063,766,208</b>
Hàng tồn kho	141		576,566,780,716	580,063,766,208
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17,301,317,389</b>	<b>19,041,951,274</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	7,274,290	5,904,544
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15,569,397,743	17,311,401,374
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.16	1,724,645,356	1,724,645,356
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3,709,768,909,781</b>	<b>5,822,867,772,330</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1,335,190,311,040</b>	<b>1,335,190,311,040</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1,335,190,311,040	1,335,190,311,040
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3,421,993,421</b>	<b>3,924,422,543</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2,840,768,151	3,245,850,276
Nguyên giá	222		21,350,136,237	21,350,136,237
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18,509,368,086)	(18,104,285,961)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	581,225,270	678,572,267
Nguyên giá	228		1,468,463,000	1,468,463,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(887,237,730)	(789,890,733)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>160,260,067</b>	<b>160,260,067</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	160,260,067	160,260,067
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>2,369,080,000,000</b>	<b>4,481,945,104,980</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2,368,000,000,000	4,378,084,757,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3,188,880,000	105,969,227,980
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2,108,880,000)	(2,108,880,000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,916,345,253</b>	<b>1,647,673,700</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	309,573,674	40,902,121
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	1,606,771,579	1,606,771,579
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7,270,164,409,110</b>	<b>9,326,768,797,727</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2,913,644,402,810</b>	<b>4,986,177,049,523</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2,721,354,110,429</b>	<b>3,785,016,008,702</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	133,420,209,285	109,602,186,837
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	824,515,457,604	831,774,401,810
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	206,549,198,741	195,149,307,653
Phải trả người lao động	314	V.17	5,941,222,516	7,921,643,952
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	565,148,529,638	548,781,807,563
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	969,999,359,239	2,075,938,993,095
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	13,031,380,000	13,111,380,000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	2,748,753,406	2,736,287,792
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>192,290,292,381</b>	<b>1,201,161,040,821</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	192,290,292,381	1,201,161,040,821
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4,356,520,006,300</b>	<b>4,340,591,748,204</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>4,356,520,006,300</b>	<b>4,340,591,748,204</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		4,766,000,000,000	4,766,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4,766,000,000,000	4,766,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(462,203,741,892)	(462,203,741,892)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7,260,000)	(7,260,000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418		6,413,757,947	6,384,671,515
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		46,317,250,245	30,418,078,581
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30,376,526,535	26,262,874,015
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15,940,723,710	4,155,204,566
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>500</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7,270,164,409,110</b>	<b>9,326,768,797,727</b>



**NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022

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

Quý 3 năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	31,025,835,534	32,084,165,738	269,685,789,661	243,666,104,058
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	320,062,402	2,660,197,913	28,958,619,077	38,100,418,616
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>		<b>30,705,773,132</b>	<b>29,423,967,825</b>	<b>240,727,170,584</b>	<b>205,565,685,442</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	20,742,637,987	20,706,463,907	186,425,617,836	153,065,735,802
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>9,963,135,145</b>	<b>8,717,503,918</b>	<b>54,301,552,748</b>	<b>52,499,949,640</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	630,468,013	4,636,781,609	20,185,444,766	12,776,112,026
Chi phí tài chính	22	VI.5	411,799,761	8,872,781,964	16,522,285,020	29,423,523,517
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		389,119,343	8,857,706,330	15,806,718,163	29,089,379,069
Chi phí bán hàng	24	VI.6	4,108,093,884	1,472,266,388	16,995,025,714	10,235,928,078
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	7,617,497,687	2,899,266,308	24,568,336,165	20,634,752,647
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(1,543,788,174)</b>	<b>109,970,867</b>	<b>16,401,350,615</b>	<b>4,981,857,424</b>
Thu nhập khác	31	VI.8	3,602,841,405	1,182,057,004	13,061,415,953	5,708,624,576
Chi phí khác	32	VI.9	625,592,803	23,676,738	8,006,296,277	5,695,971,615
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>2,977,248,602</b>	<b>1,158,380,266</b>	<b>5,055,119,676</b>	<b>12,652,961</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1,433,460,428</b>	<b>1,268,351,133</b>	<b>21,456,470,291</b>	<b>4,994,510,385</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		398,584,413	262,780,454	5,515,746,581	1,920,967,786
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>1,034,876,015</b>	<b>1,005,570,679</b>	<b>15,940,723,710</b>	<b>3,073,542,599</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG  
Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH PHONG  
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		<b>21,456,470,291</b>	<b>4,994,510,385</b>
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		502,429,122	799,874,220
-	Các khoản dự phòng	03			
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17,610,802,092)	
-	Chi phí lãi vay	06		15,806,718,163	32,489,379,069
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>20,154,815,484</b>	<b>38,283,763,674</b>
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		45,176,848,385	(168,828,263,964)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3,496,985,492	(6,327,900,248)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		37,483,371,477	150,947,038,316
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(270,041,299)	(4,967,586)
-	Tiền lãi vay đã trả	13	V.18	(19,209,023,985)	(90,337,500)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(396,819,583)	(407,120,564)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>86,436,135,971</b>	<b>13,572,212,128</b>
<b>II.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(76,218,182)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(131,381,917,485)	
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		49,973,842,473	
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		1,200,000,000	
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(80,208,075,012)</b>	<b>(76,218,182)</b>

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
<b>III.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.23		
2.	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.21	650,000,000	
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.21	(730,000,000)	(9,403,713,463)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	-	
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<b>(80,000,000)</b>	<b>(9,403,713,463)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>6,148,060,959</b>	<b>4,092,280,483</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>29,853,555,011</b>	<b>29,143,096,529</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>36,001,615,970</b>	<b>33,235,377,012</b>



**NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH PHONG**  
Tổng giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

#### 6. Cấu trúc Công ty

*Các Công ty liên kết*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	26 Yersin, phường Vạn Thắng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%
Công ty cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	39%	39%	39%

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Quân	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 Hóc Môn, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	15E ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	339 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	353 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 55C Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – TM – DV địa ốc Hoàng Quân	C 15-16 Khu nhà ở Nam Hiệp Thành, đường Trường Chinh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	T6 tòa nhà Võ Đình, đường TA 14, phường Thới An, quận 12, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Tây Ninh, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 90, đường Nguyễn Thái Học, Phường 3, Thành Phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Chi nhánh Tiền Giang, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Tầng trệt nhà ở xã hội HQC Tân Hương, Ấp Tân Phú, xã Tân Hương, Huyện Châu Thành, Tỉnh tiền Giang, Việt Nam
Chi nhánh Trà Vinh, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 50 Đường Chu Văn An, Ấp Long Bình, Phường 4, Thành Phố Trà Vinh, Tỉnh Trà Vinh, Việt Nam
Chi nhánh Nha Trang, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 46 Thoại Ngọc Hầu, phường Vĩnh Hòa, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
Chi nhánh Đắk Lắk, Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 219A Ngô Quyền, Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ

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

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

---

kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trên Báo cáo cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021 so sánh được với số liệu của cùng kỳ năm trước.

### **8. Nhân viên**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 Công ty có 93 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 107 nhân viên).

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

### **1. Năm tài chính**

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

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

---

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

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

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

### *Các khoản cho vay*

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

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

#### *Công ty con*

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

#### *Công ty liên kết*

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

#### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

---

### 5. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

### 6. Chi phí trả trước

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

#### *Công cụ, dụng cụ*

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

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

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

### 7. Tài sản thuê hoạt động

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

### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

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

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

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### *Chương trình phần mềm*

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

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

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

### 11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

#### *Tài sản đồng kiểm soát*

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

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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

---

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

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

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

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

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

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

### 13. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

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

### 14. Phân phối lợi nhuận

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

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.

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

---

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

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

##### ***Tiền lãi***

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

##### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

---

### 16. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

### 17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

### 18. Chi phí đi vay

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

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

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.



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

---

### 19. Các khoản chi phí

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

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

### 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

### 21. Bên liên quan

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### 22. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	20.251.057.574	20.712.419.609
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.750.558.396	9.141.135.402
<b>Cộng</b>	<b><u>36.001.615.970</u></b>	<b><u>29.853.555.011</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

#### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>				
	<i>2.368.000.000.000</i>	<i>2.368.000.000.000</i>	<i>4.378.084.757.000</i>	<i>4.378.084.757.000</i>
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang <sup>(1)</sup>	48.000.000.000	48.000.000.000	48.000.000.000	48.000.000.000
Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á <sup>(2)</sup>	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ <sup>(3)</sup>	2.320.000.000.000	2.320.000.000.000	2.320.000.000.000	2.320.000.000.000
Công ty cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận <sup>(4)</sup>	-	-	1.648.884.757.000	1.648.884.757.000
Công ty cổ phần Đầu tư Simon <sup>(5)</sup>	-	-	360.000.000.000	360.000.000.000
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>3.188.880.000 (2.108.880.000)</i>	<i>1.080.000.000</i>	<i>105.969.227.980 (2.108.880.000)</i>	<i>103.860.347.980</i>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam <sup>(6)</sup>	1.080.000.000	-	1.080.000.000	1.080.000.000	-	1.080.000.000
Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam <sup>(7)</sup>	2.108.880.000 (2.108.880.000)	-	-	2.108.880.000	(2.108.880.000)	-
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông <sup>(8)</sup>	-	-	-	102.780.347.980	-	102.780.347.980
<b>Cộng</b>	<b>2.371.188.880.000 (2.108.880.000)</b>	<b>2.369.080.000.000</b>	<b>4.484.053.984.980</b>	<b>4.484.053.984.980</b>	<b>(2.108.880.000)</b>	<b>4.481.945.104.980</b>

- (1) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang 48 tỷ VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (3) Công ty đã đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ 2.320 tỷ VND, tương đương 39% vốn điều lệ..
- (6) Công ty đã đầu tư vào Công Ty Cổ Phần chứng khoán KIS Việt nam với giá trị 1.080.000.000 VND
- (7) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam 2.108.880.000 VND, Công ty này đã ngừng hoạt động trong kỳ. Công ty trích lập 100% khoản đầu tư.

#### Giá trị hợp lý

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

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

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

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

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

Số đầu năm	2.108.880.000
Hoàn nhập dự phòng	-
Trích lập dự phòng	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.108.880.000</b>

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>971.109.918.884</b>	<b>926.412.154.085</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	214.949.161.549	214.949.161.549
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	129.575.980.000	129.575.980.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân (tên mới là Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria)	287.441.361.776	238.266.556.278
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động	2.056.076.147	2.056.076.147



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Sản Đông Dương		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	5.186.877.963	5.186.877.963
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Simon	198.476.159.038	198.476.159.038
Công ty CP Đầu Tư Nam Quân	20.488.860.000	20.692.344.599
Công ty Cổ phần Xây Dựng Và Phát Triển Đô thị Tây Ninh	1.261.623.321	1.261.623.321
Công ty CP Bất Động Sản Trà Vinh	82.390.000.000	82.390.000.000
Các cá nhân có liên quan	29.283.819.090	33.557.375.190
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>412.673.042.391</b>	<b>490.975.505.878</b>
Các khách hàng mua bất động sản	412.673.042.391	490.975.505.878
<b>Cộng</b>	<b><u>1.383.782.961.275</u></b>	<b><u>1.417.387.659.963</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>748.724.209.684</b>	<b>752.481.479.510</b>
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	4.594.747.216	6.269.314.849
CN Cty Cổ Phần Việt Kiến Trúc Tại Cần Thơ	94.000.000	94.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	3.429.008.140	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	390.215.511.366	366.950.037.235
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	76.256.324.302	76.256.324.302
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	23.948.042.763	20.487.468.220
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	141.348.782.757	153.343.712.693
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo – CN Trà Vinh	200.000.000	200.000.000
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.247.943.442	1.465.943.442
Công ty CP Cảng Bình Minh	42.301.814.900	42.301.814.900
Công ty Cổ phần TM-SX-DV Bình Minh	3.522.279.353	27.464.174.826
Công ty CP Xây Dựng Và Phát Triển Đô Thị Tây Ninh	57.075.450.143	57.075.450.143
Công Ty CP TM DV Giải Trí Bình Minh	59.780.000	59.780.000
Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria Service	3.126.933.168	158.612.750
Công ty CP Đầu Tư Quản Lý Bất Động Sản CPG	532.724.593	92.400.000
Công ty CP Đầu Tư và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương	75.000.000	-
Công Ty TNHH Tập Đoàn Đông Dương Land	530.867.541	97.446.150
Các cá nhân có liên quan	165.000.000	165.000.000
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>80.278.426.029</b>	<b>77.228.740.267</b>
Các nhà cung cấp khác	80.278.426.029	77.228.740.267
<b>Cộng</b>	<b><u>829.002.635.713</u></b>	<b><u>829.710.219.777</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho các bên liên quan mượn tiền</i>	<b>295.687.726.585</b>	<b>215.240.848.376</b>
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	24.228.918.640	24.087.281.866
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	1.835.990.000	1.835.990.000
Công ty TNHH Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	13.773.238.865	13.773.238.865
Công ty CPĐT Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	14.342.344.315	19.979.985.175
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Gia Bảo	39.365.980.440	39.668.743.004
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	23.618.281.210	23.086.572.599
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	3.357.447.920	3.357.447.920
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	95.559.837.202	8.102.371.488
Công ty CP TM DV Giải Trí Bình Minh	79.240.000	79.240.000
Công Ty CP TM SX DV Bình Minh	8.325.700.000	8.305.900.000
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Giải Trí Bình Minh	14.175.000	14.175.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	7.363.311.465	7.091.462.018
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	500.000.000	500.000.000
CN Cty CPĐT Nam Quân - Siêu Thị HQC	985.630.683	985.630.683
Công ty CPĐT và TĐG Quốc Tế Đông Dương	24.695.000	24.695.000
Công Ty CP Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	1.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân	21.860.000	20.860.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân (tên mới là Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria)	40.322.776.795	44.156.071.635
Công Ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân	13.671.779	-
Công ty CP Đầu Tư Simon	817.074.362	817.074.362
Công ty TNHH SX TM Trương Gia	1.139.616.394	1.139.616.394
Công ty CP Bất Động Sản Trà Vinh	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Hoàng Quân	9.730.000	6.730.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Phố Vàng	500.000.000	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Đông Dương Land	248.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Quản Lý Bất Động Sản CPG	342.721.527	310.277.379
Công Ty TNHH Đầu Tư Việt Phương Nam	8.730.624.937	8.730.624.937
Công ty TNHH TV TM DV Peace	6.065.800.000	6.065.800.000
Các cá nhân có liên quan	3.001.060.051	3.001.060.051
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác mượn</i>	<b>16.198.392.055</b>	<b>15.237.195.252</b>
Công Ty TNHH Sợi Dệt May Bình Thuận	3.000.000.000	3.000.000.000
Công Ty TNHH Bệnh Viện Thánh Mẫu	1.390.000.000	1.390.000.000
Công ty TNHH Nhà Hàng Gió Biển	1.283.700.000	1.283.700.000
Các tổ chức và cá nhân khác	10.524.692.055	9.563.495.252
<b>Cộng</b>	<b><u>311.886.118.640</u></b>	<b><u>230.478.043.628</u></b>

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>140.090.566.405</b>	-	<b>136.189.295.404</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ				
Tiền chuyển nhượng đầu tư dự án Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	13.326.975.467	-	13.326.975.467	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân (tên mới là Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria)	84.345.410.450	-	84.345.410.450	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	38.059.514.335	-	38.059.514.335	-
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	3.247.890.411	-	-	-
Ban điều hành, quản lý - Tạm ứng	319.155.459	-	319.155.459	-
Ban kiểm soát – Tạm ứng	791.620.283	-	124.333.383	-
	-	-	13.906.310	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>299.971.851.728</b>	<b>(2.209.213.384)</b>	<b>295.384.882.639</b>	<b>(2.209.213.384)</b>
Bà Nguyễn Thị Như Hiền – Tiền chuyển nhượng vốn	145.000.000.000	-	145.000.000.000	-
Bà Nguyễn Trần Diễm Trang – Tiền chuyển nhượng vốn	123.997.965.970	-	123.997.965.970	-
Ký cược, ký quỹ	7.824.106.000	-	7.824.106.000	-
Tạm ứng	16.907.377.602	(1.835.940.665)	9.542.112.324	(1.835.940.665)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.242.402.156	(373.272.719)	9.020.698.345	(373.272.719)
<b>Cộng</b>	<b>440.062.418.133</b>	<b>(2.209.213.384)</b>	<b>431.574.178.043</b>	<b>(2.209.213.384)</b>

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>1.288.519.300.000</b>	-	<b>1.288.519.300.000</b>	-
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty cổ phần cảng Bình Minh – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần TM-SX-DV Bình Minh Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương – Phải thu tiền thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	179.500.000.000	-	179.500.000.000	-
	259.019.300.000	-	259.019.300.000	-
	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-
	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>46.671.011.040</b>	-	<b>46.671.011.040</b>	-
Quỹ Phát triển nhà ở TP.HCM – góp vốn theo Hợp đồng hợp tác	36.781.365.000	-	36.781.365.000	-



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
kinh doanh				
Các khoản ký cược, ký quỹ	9.889.646.040	-	9.889.646.040	-
<b>Cộng</b>	<b>1.335.190.311.040</b>	<b>-</b>	<b>1.335.190.311.040</b>	<b>-</b>

**7. Tài sản thiếu chờ xử lý**

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

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	423.820.007.985	-	429.979.855.730	-
Hàng hóa bất động sản	152.746.772.731	-	150.083.910.478	-
<b>Cộng</b>	<b>576.566.780.716</b>	<b>-</b>	<b>580.063.766.208</b>	<b>-</b>

Một số hàng hóa bất động sản và chi phí dự án đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

**9. Chi phí trả trước****9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công trình	-	-
Cộng cụ, dụng cụ	7.274.290	5.904.544
<b>Cộng</b>	<b>7.274.290</b>	<b>5.904.544</b>

**9b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng cụ, dụng cụ	309.573.674	40.902.121
<b>Cộng</b>	<b>309.573.674</b>	<b>40.902.121</b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	3.370.551.063	16.450.666.958	1.528.918.216	21.350.136.237
Mua sắm mới	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.370.551.063</b>	<b>16.450.666.958</b>	<b>1.528.918.216</b>	<b>21.350.136.237</b>

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	1.390.352.238	15.358.310.247	1.355.623.476	18.104.285.961
Khấu hao tăng trong	126.395.658	240.039.225	38.647.242	405.082.125

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
năm				
Khấu hao giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.516.747.896</b>	<b>15.598.349.472</b>	<b>1.394.270.718</b>	<b>18.509.368.086</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	1.980.198.825	1.092.356.711	173.294.740	3.245.850.276
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.853.803.167</b>	<b>852.317.486</b>	<b>134.647.498</b>	<b>2.840.768.151</b>

**11. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	1.468.463.000	1.468.463.000
Mua sắm mới	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.468.463.000</b>	<b>1.468.463.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>		
Số đầu năm	789.890.733	789.890.733
Khấu hao tăng trong năm	97.346.997	97.346.997
<b>Số cuối năm</b>	<b>887.237.730</b>	<b>887.237.730</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	678.572.267	678.572.267
<b>Số cuối năm</b>	<b>581.225.270</b>	<b>581.225.270</b>

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

Chi phí hoàn thiện văn phòng Chi nhánh Cần Thơ.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>106.010.309.622</b>	<b>72.363.899.697</b>
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân (tên mới là Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria)	82.041.046.398	40.886.894.418
Trương Anh Tuấn – Mua quyền sử dụng đất	17.594.954.469	17.594.954.469
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	1.216.241.332	691.792.899
Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Bình Thuận	3.668.554.423	12.303.617.911
Công ty CP Đầu Tư Quản Lý Bất Động Sản CPG	708.873.000	-
CN Cty CP Việt Kiến Trúc tại Cần Thơ	780.640.000	886.640.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>27.409.899.663</b>	<b>37.238.287.140</b>
Các nhà cung cấp khác	27.409.899.663	37.238.287.140



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Cộng</b>	<b>133.420.209.285</b>	<b>109.602.186.837</b>

#### *Nợ quá hạn chưa thanh toán*

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

### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>276.904.881.976</b>	<b>276.920.597.921</b>
Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	272.326.335.918	272.326.335.918
Công ty CPĐT XD Phát Triển Nhà Bảo Linh	3.419.362.003	3.419.362.003
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	84.284.055	-
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	300.000.000	400.000.000
Các cá nhân liên quan	774.900.000	774.900.000
<b>Trả trước của người mua khác</b>	<b>547.610.575.628</b>	<b>554.853.803.889</b>
Công ty TNHH Quản Lý Nợ và Khai Thác Tài Sản Ngân Hàng Quốc Dân (AMC)	12.282.934.971	15.450.675.140
Bà Đặng Thị Phương Dung	16.009.906.113	16.009.906.113
Các khách hàng mua bất động sản	519.317.734.544	523.393.222.636
<b>Cộng</b>	<b>824.515.457.604</b>	<b>831.774.401.810</b>

### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	67.813.578.057		2.445.434.953	-	70.259.013.010	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.327.042.375	-	5.581.258.318	462.331.320	69.445.969.373	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	1.724.645.356	-	-	-	1.724.645.356
Thuế thu nhập cá nhân	11.428.206.809	-	503.832.227	887.911.009	11.044.128.027	-
Các loại thuế khác	2.478.896.232	-	17.000.000	34.840.668	2.461.055.564	-
Các khoản phải nộp khác	49.101.584.180	-	4.237.448.587	-	53.339.032.767	-
<b>Cộng</b>	<b>195.149.307.653</b>	<b>1.724.645.356</b>	<b>12.784.974.085</b>	<b>1.385.082.997</b>	<b>206.549.198.741</b>	<b>1.724.645.356</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

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

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

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

	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.433.460.428	1.268.351.133
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	559.461.636	45.551.136
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.992.922.064	1.313.902.269
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	1.992.922.064	1.313.902.269
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	-	-
<i>Thu nhập chịu thuế suất 20%</i>	1.992.922.064	1.313.902.269
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>398.584.413</b>	<b>262.780.454</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các kỳ trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>398.584.413</b>	<b>262.780.454</b>

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

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

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

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

### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## **17. Phải trả người lao động**

Tiền lương phải trả nhân viên.

<i>Tiền lương Hội Đồng Quản Trị và ban TGD trong kỳ như sau:</i>	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Nguyễn Thị Diệu Phương	-	85.250.725
Nguyễn Thanh Phong	171.473.250	92.500.800



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

<b>Cộng</b>	<b>171.473.250</b>	<b>177.751.525</b>
<b>18. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí dự án	439.017.655.350	422.708.510.119
Chi phí lãi vay	119.094.964.113	122.497.269.935
Chi phí môi giới	7.035.910.175	3.576.027.509
<b>Cộng</b>	<b>565.148.529.638</b>	<b>548.781.807.563</b>
<b>19. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác</b>		
<b>19a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải trả các bên liên quan tiền mượn</i>	<i>539.295.266.232</i>	<i>533.533.484.819</i>
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	132.589.279.687	128.413.904.687
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	3.294.870.826	3.294.870.826
Công ty CP TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận	35.691.600.000	35.691.600.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	53.632.606.547	53.836.091.146
Công ty Cổ phần TM-SX-DV Bình Minh	32.014.719.437	32.014.719.437
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Quân	28.900.000.000	23.000.000.000
Công ty CP Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	57.243.789.192	57.243.789.192
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đô Thị Tây Ninh	2.971.690.383	2.971.690.383
Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Hoàng Quân	363.435.873	1.558.592.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	136.653.370.807	136.653.370.807
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Dương	9.278.950.447	9.278.950.447
Công Ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo	24.800.000.000	26.989.791.627
Công ty CP Bất Động Sản Trà Vinh	15.000.000.000	15.000.000.000
Trường TH Tư thực KT -KT Tây Nam Á	228.463.688	228.463.688
Bà Trương Nguyễn Song Vân	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân (tên mới là Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Victoria)	5.332.489.075	5.332.489.075
Công ty CP Đầu Tư Thành Phố Vàng	270	725.160.639
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>430.704.093.007</i>	<i>1.542.405.508.276</i>
Phí bảo trì chung cư phải trả	22.314.228.696	14.734.824.780
Bà Nguyễn Thị Diễm – tiền mượn	-	300.000.000.000
Ông Hoàng Minh Đức – tiền mượn	-	337.002.160.000
Bà Nguyễn Thị Như Hiền – tiền mượn	-	335.000.000.000
Bà Nguyễn Trần Thùy Trang – tiền mượn	-	335.000.000.000

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Đặng Thị Phương Dung	4.400.000.000	4.400.000.000
Phải trả góp vốn và hợp tác kinh doanh	364.000.000.000	184.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	45.000.000	-
Kinh phí công đoàn	971.328.260	928.576.800
BHXH-BHYT-BHTN	12.941.680.155	13.047.249.289
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	26.031.855.896	18.292.697.407
<b>Cộng</b>	<b><u>969.999.359.239</u></b>	<b><u>2.075.938.993.095</u></b>

**19b. Phải trả dài hạn khác**

Tiền mượn các thành viên Hội đồng quản trị.

**19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

**20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn phải trả cho các cá nhân khác</b>	<b>13.031.380.000</b>	<b>13.111.380.000</b>
Vay Ông Vũ Trọng Đắc	12.381.380.000	12.381.380.000
Vay Bà Võ Thị Hương	-	730.000.000
Vay Bà Phan Lê Thùy Trang	650.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>13.031.380.000</u></b>	<b><u>13.111.380.000</u></b>

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

Số đầu năm	13.111.380.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	650.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-
Số tiền vay đã trả trong năm	730.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>13.031.380.000</u></b>

**21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Số đầu năm	2.736.287.792
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	12.465.614
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>2.748.753.406</u></b>

**22. Vốn chủ sở hữu****22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**22b. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	476.600.000	476.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	476.600.000	476.600.000



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Cổ phiếu phổ thông	476.600.000	476.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(726)	(726)
- Cổ phiếu phổ thông	(726)	(726)
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	476.599.274	476.599.274
- Cổ phiếu phổ thông	476.599.274	476.599.274
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### 22c. Thặng dư vốn cổ phần

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thặng dư vốn cổ phần phát sinh từ việc phát hành cổ phiếu hoán đổi trong năm 2015	(646.800.000.000)	(646.800.000.000)
Thặng dư vốn cổ phần phát sinh từ việc chuyển đổi trái phiếu năm 2017	22.477.396.995	22.477.396.995
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối lũy kế tại ngày 31/12/2017	47.861.529.208	47.861.529.208
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối lũy kế tại ngày 31/12/2018	44.968.367.793	44.968.367.793
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối lũy kế tại ngày 31/12/2019	43.026.090.097	43.026.090.097
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối lũy kế tại ngày 31/12/2020	26.262.874.015	26.262.874.015
<b>Cộng</b>	<b><u>(462.203.741.892)</u></b>	<b><u>(462.203.741.892)</u></b>

### 23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

*Ngoại tệ các loại*

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, tiền bao gồm 0 USD (số đầu năm là 0 USD).

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Doanh thu bán bất động sản	30.027.368.287	31.983.256.647
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	998.467.247	100.909.091
<b>Cộng</b>	<b><u>31.025.835.534</u></b>	<b><u>32.084.165.738</u></b>

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

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con và công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con và công ty liên kết.

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản hàng bán bị trả lại.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	20.742.637.987	20.706.463.907
Giá vốn của hoạt động xây dựng	-	-
<b>Cộng</b>	<u><b>20.742.637.987</b></u>	<u><b>20.706.463.907</b></u>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	209.841.364	3.634.151.275
Lãi bán hàng trả chậm	420.626.649	1.002.630.334
<b>Cộng</b>	<u><b>630.468.013</b></u>	<u><b>4.636.781.609</b></u>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Chi phí lãi vay	389.119.343	8.857.706.330
Chi phí tài chính khác	22.680.418	15.075.634
<b>Cộng</b>	<u><b>411.799.761</b></u>	<u><b>8.872.781.964</b></u>
<b>6. Chi phí bán hàng</b>		
	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Chi phí cho nhân viên	596.930.946	213.985.079
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.689.444	5.904.546
Chi phí khấu hao	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.427.510.231	1.249.786.471
Các chi phí khác	1.080.963.263	2.590.292
<b>Cộng</b>	<u><b>4.108.093.884</b></u>	<u><b>1.472.266.388</b></u>
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Chi phí cho nhân viên	2.034.828.158	2.110.807.758
Chi phí đồ dùng văn phòng	63.534.671	5.974.432
Chi phí khấu hao tài sản cố định	166.549.374	170.517.922
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Dự phòng/ (hoàn nhập) phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.487.303.989	248.046.120
Các chi phí khác	2.865.281.495	363.920.076
<b>Cộng</b>	<u><b>7.617.497.687</b></u>	<u><b>2.899.266.308</b></u>
<b>8. Thu nhập khác</b>		
	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Thu nhập khác	3.602.841.405	1.182.057.004
<b>Cộng</b>	<u><b>3.602.841.405</b></u>	<u><b>1.182.057.004</b></u>
<b>9. Chi phí khác</b>		
	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
Các khoản chi phí khác	625.592.803	23.676.738
<b>Cộng</b>	<b>625.592.803</b>	<b>23.676.738</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

#### *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty liên quan
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty liên quan
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	Công ty liên quan
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Công ty liên quan
Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên quan
Công ty TNHH địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Công ty liên quan
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	Công ty liên quan
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Tây Ninh	Công ty liên quan
Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật Tây Nam Á	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	Công ty liên quan
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân	Công ty liên quan
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	Công ty liên quan
Công ty luật TNHH Hoàng Quân	Công ty liên quan
Công ty TNHH Dịch vụ và Quản lý Cao ốc Hoàng Quân (tên mới là Công ty TNHH Quản lý Bất Động Sản Victoria)	Công ty liên quan
Công ty CP ĐT PT BĐS Đông Dương	Công ty liên quan
Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	Công ty liên quan
Công Ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo	Công ty liên quan
Công ty CP Đầu Tư Thành Phố Vàng	Công ty liên quan
Công Ty TNHH Tập Đoàn Đông Dương Land	Công ty liên quan
Công ty CP Đầu Tư và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương	Công ty liên quan
Công ty TNHH Quản Lý BĐS Victoria Service	Công ty liên quan
Công ty CP Đầu Tư Quản Lý Bất Động Sản CPG	Công ty liên quan
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Simon	Công ty liên quan
Công ty TNHH TM - DV Giải Trí Bình Minh	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần TM-SX-DV Bình Minh	Công ty liên quan
Công ty CP BĐS Trà Vinh	Công ty liên quan
Công ty TNHH TMSX Trương Gia	Công ty liên quan
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Hoàng Quân	Công ty liên quan
Công ty Cổ Phần Mega sky	Công ty liên quan
Công Ty TNHH Đầu Tư Việt Phương Nam	Công ty liên quan
Công ty TNHH TV TM DV Peace	Công ty liên quan
Công ty TNHH Tập Đoàn Victoria Land	Công ty liên quan

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân*

Công ty liên quan

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
<b>Công Ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Gia Bảo</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	-	195.059.621
<i>Thu lại tiền cho mượn</i>	-	48.764.905
<i>Chi phí thi công</i>	300.000.000	-
<b>Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông</b>		
<i>Mượn tiền</i>	1.626.915.000	100.000.000
<i>Trả tiền mượn</i>	77.918.000	870.000.000
<b>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Quân</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	45.000.000	-
<i>Trả tiền thuê xe</i>	289.300.000	-
<b>Công ty Luật TNHH Hoàng Quân</b>		
<i>Phí dịch vụ pháp lý</i>	192.520.000	-
<i>Cho mượn tiền</i>	-	391.000.000
<b>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	2.023.975.696	1.152.586.000
<i>Thu lại tiền cho mượn</i>	1.347.294.848	195.059.621
<i>Chi phí thi công</i>	5.657.074.403	-
<b>Công ty TNHH đầu tư giáo dục Hoàng Quân</b>		
<i>Trả tiền mượn</i>	197.384.150	-
<i>Cho mượn tiền</i>	13.671.779	-
<b>Công Ty TNHH Tập Đoàn Đông Dương Land</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	248.000.000	-
<i>Hoa hồng môi giới</i>	433.421.391	-
<b>Công ty CP Đầu Tư và Thăm Định Quốc Tế Đông Dương</b>		
<i>Phí thăm định giá</i>	21.250.000	-
<b>Công ty TNHH Quản Lý BĐS Victoria</b>		
<i>Thu lại tiền cho mượn</i>	1.300.000.000	-
<i>Thu tiền bán DA Mỹ Tho</i>	2.752.907.750	750.000.000



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	<u>Quý 03/2022</u>	<u>Quý 03/2021</u>
<i>Chi phí thi công</i>	27.521.662.986	8.221.007.914
<b>Công ty TNHH Quản Lý BĐS Victoria Service</b>		
<i>Chi phí thi công</i>	1.772.014.480	-
<b>Công ty CP XD và KDN Bình Thuận</b>		
<i>Chi phí thi công</i>	1.248.868.182	-
<b>Công Ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc</b>		
<i>Chi phí thi công</i>	207.000.000	-
<b>Công ty CP Đầu Tư Thành Phố Vàng</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	700.000.000	-
<i>Thu lại tiền cho mượn</i>	200.000.000	-
<b>Công ty CP Đầu Tư Quản Lý Bất Động Sản CPG</b>		
<i>Phí DV tòa nhà</i>	176.712.500	-
<b>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Simon</b>		
<i>Cho mượn tiền</i>	-	4.300.000
<b>Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân</b>		
<i>Mượn tiền</i>	5.900.000.000	3.194.228.806
<i>Cho mượn tiền</i>	30.949.854.731	3.985.252.986
<i>Thu lại tiền cho mượn</i>	8.021.700.562	3.712.590.601
<i>Tiền lãi cho vay</i>	202.890.411	3.629.589.041
<i>Chi phí môi giới</i>	1.551.922.130	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022

**Nguyễn Hồng Phương**  
Kế toán trưởng**Nguyễn Thanh Phong**  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	4,766,000,000,000	(488,466,615,907)	-	6,317,502,216	(7,260,000)	52,621,704,171	4,336,465,330,480
Trích bù thặng dư vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối	-	26,262,874,015	-	-	-	(26,262,874,015)	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	4,155,204,566	4,155,204,566
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	67,169,299	-	(95,956,141)	(28,786,842)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>4,766,000,000,000</b>	<b>(462,203,741,892)</b>	<b>-</b>	<b>6,384,671,515</b>	<b>(7,260,000)</b>	<b>30,418,078,581</b>	<b>4,340,591,748,204</b>
Số dư đầu năm nay	4,766,000,000,000	(462,203,741,892)	-	6,384,671,515	(7,260,000)	30,418,078,581	4,340,591,748,204
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(41,552,046)	(41,552,046)
Tăng vốn từ hoán đổi cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	15,940,723,710	15,940,723,710
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	29,086,432	-	-	29,086,432
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>4,766,000,000,000</b>	<b>(462,203,741,892)</b>	<b>-</b>	<b>6,413,757,947</b>	<b>(7,260,000)</b>	<b>46,317,250,245</b>	<b>4,356,520,006,300</b>

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022



Nguyễn Hồng Phương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Phong  
Tổng Giám đốc



