

Địa chỉ: 97-99 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long, Vĩnh Long

Điện thoại: (84-070) 3852020

Fax: (84-070) 3852012

Website: www.hoangquanmekong.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

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

Tp.Vĩnh Long, tháng 04 năm 2014



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông

Năm 2013 vừa qua là năm mà công ty có những thay đổi lớn về định hướng hoạt động cũng như hoàn thiện bộ máy nhân sự chủ chốt, sự thay đổi này không những sẽ mang lại cho công ty bước đệm vững chắc mà còn cơ cấu được các hoạt động kinh doanh phù hợp với thị trường và với tình hình tài chính của công ty. Năm 2013 thị trường vẫn còn

khó khăn đặc biệt là khu vực Đồng bằng sông Cửu Long nên hoạt động của công ty cũng bị ảnh hưởng và còn nhiều khó khăn. Trước sự khó khăn của thị trường bất động sản, Chính phủ đã chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước và Bộ xây dựng triển khai gói hỗ trợ thị trường bất động sản trị giá 30.000 tỷ đồng. Với tình hình đó Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông đã có những biến chuyển tốt & thanh khoản có phần tăng lên, đó chính là kết quả của sự chỉ đạo đúng đắn, linh hoạt, kịp thời trong chiến lược kinh doanh của Hội đồng quản trị, sự nhiệt huyết của Ban điều hành cùng sự nỗ lực của đội ngũ CBNV trẻ trung, năng động, đặc biệt là sự ủng hộ to lớn từ Quý cổ đông Công ty Hoàng Quân Mê Kông.

Tôi thay mặt cho Hội đồng Quản trị và Ban điều hành tự hào khẳng định rằng chúng ta đã vượt qua khó khăn và đã rất cố gắng để đạt được nhiều mục tiêu hoạt động đã đặt ra cho năm 2013, tuy lợi nhuận không cao nhưng công ty không bị thua lỗ như những công ty cùng ngành khác. Cụ thể: Kết thúc năm 2013, Công ty Hoàng Quân Mê Kông đạt mức doanh thu 117.605 tỷ và lợi nhuận sau thuế là 1.1 tỷ đồng.

Năm 2014 sẽ là năm vẫn còn nhiều thách thức và khó khăn, nhưng cũng là một năm bản lề cho sự phát triển mạnh mẽ đặc biệt của công ty Hoàng Quân Mê Kông sau khi đã thực hiện tái cơ cấu. Vì vậy Ban lãnh đạo công ty đã đưa ra định hướng kinh doanh của Công ty Hoàng Quân Mê Kông theo hướng đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực nhà ở thương mại thu nhập thấp có hưởng ưu đãi từ Chính phủ và tăng cường dịch vụ tài chính, giáo dục. Đồng thời phải rà soát, điều chỉnh lại quy hoạch theo hướng có cơ cấu hợp lý và quan trọng nhất là tập trung chuyển đổi dự án Khu nhà ở chuyên gia – công nhân Khu công nghiệp Bình Minh sang dự án Nhà ở thương mại xã hội để giúp cho Công ty Hoàng Quân Mê Kông thuận lợi cho phương án tiêu thụ sản phẩm tạo khả năng tăng thu lợi nhuận lớn trong tương lai, tạo sự phát triển bền vững cho Công ty Hoàng Quân Mê Kông.

Chúng tôi tin tưởng rằng với đường lối kinh doanh như vậy, trong năm tới Công ty Hoàng Quân Mê Kông sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ không ngừng của các Quý vị, sự đồng sức chung lòng của tập thể CBNV để Công ty Hoàng Quân Mê Kông tiếp tục gặt hái được những thành công mới trên con đường phát triển của mình.

Xin chân thành cảm ơn sự tín nhiệm, ủng hộ, giúp đỡ của các Quý vị trong thời gian qua. Xin kính chúc các Quý vị dồi dào sức khỏe, thành công và luôn đồng hành cùng sự phát triển của Công ty Hoàng Quân Mê Kông.

Trân trọng,

Tiến sĩ **TRƯƠNG ANH TUẤN**

Chủ tịch HĐQT

CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM 2013

Hoàng Quân Mê Kông tham gia Diễn đàn Hợp tác kinh tế đồng bằng sông Cửu Long (MEC)

Ngày 25-28/11/2013. tại tỉnh Vĩnh Long, Công ty Hoàng Quân Mê Kông đã tham dự Diễn đàn Hợp tác kinh tế đồng bằng sông Cửu Long-Vĩnh Long nhằm thúc đẩy hợp tác kinh tế, xúc tiến đầu tư, thương mại, quảng bá hình ảnh, tiềm năng, thế mạnh của Công ty, và cùng đoàn tham quan dự án tiêu biểu của Hoàng Quân Mê Kông tại tỉnh Vĩnh Long, dự án phức hợp Khu công nghiệp – Cảng – Khu dân cư Bình Minh do Công ty làm chủ đầu tư.

Thêm 01 nhà máy ký hợp đồng mới tại Khu công nghiệp Bình Minh:

Ngày 11/04/2013 Công ty Cổ Phần Thạch Anh Bình Minh đã ký hợp đồng với Công ty để thuê lại 40.000 m² sản xuất gạch không nung

Khu công nghiệp Bình Minh chào đón đối tác mới:

- Công ty Pou Chen Việt Nam (Giày da Đài Loan)
- Tập đoàn may mặc Thái Lan
- Công ty GreeFeed (thức ăn gia súc gia cầm)
- Công ty BIOMAX- Đài Loan chế biến gỗ, châu
- Công ty thiết bị điện công nghiệp
- Công ty Yến Sào Sài Gòn



MỤC TIÊU VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty trong năm 2014:

Hoàn thành và bàn giao nhà cho khách hàng tại dự án Khu dân cư Bình Minh;

Tập trung bán mới và cho thuê Khu dân cư Bình Minh, bán mới Khu dân cư Hạnh Phúc và đẩy mạnh việc xúc tiến cho thuê Khu công nghiệp Bình Minh;

Tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong Khu công nghiệp và Khu nhà ở Bình Minh;

Tập trung xây dựng các dịch vụ vui chơi giải trí như sân tennis, sân bóng đá mini... và các dịch vụ khác tại dự án.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Tập trung vào ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản, trong đó cần phân khúc nhà ở cho người có thu nhập trung bình và nhà ở xã hội là sản phẩm chủ lực.

Tham gia tích cực hơn nữa các hoạt động mua bán dự án và hợp tác đầu tư.

Thực hiện chiến lược phát triển bền vững.

Về chiến lược đầu tư, Công ty tập trung đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, bao gồm cả đầu tư trực tiếp hoặc góp vốn với các đơn vị khác để thực hiện các dự án đầu tư – kinh doanh bất động sản. Công ty chủ yếu tập trung đầu tư vào các Khu công nghiệp, Khu phi thuế quan và Cảng; Khu đô thị ven thành phố Hồ Chí Minh và Đồng bằng sông Cửu Long. Công ty dựa trên nền tảng quỹ đất lớn hiện có và có tiềm năng mở rộng quỹ đất cao ở các khu vực Đồng bằng sông Cửu Long và đầu tư theo hình thức thành lập dự án, sau đó kêu gọi các đối tác lớn góp vốn kinh doanh.

RỦI RO VÀ CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC



Mỗi doanh nghiệp hoạt động đều chịu rất nhiều áp lực rủi ro từ nhiều khía cạnh khác nhau. Những rủi ro này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp hay gián tiếp đến sản xuất kinh doanh mà còn tác động đến chiến lược, định hướng phát triển của doanh nghiệp. Ý thức được tầm quan trọng của quản trị rủi ro, Hoàng Quân Mê Kông đã thiết lập một hệ thống quản lý rủi ro nhằm tầm soát những rủi ro mà doanh nghiệp có nguy cơ gặp phải trong suốt quá trình phát triển, bao gồm:

1. Rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay và nợ với lãi suất thả nổi.

Hoạt động trong ngành đầu tư và kinh doanh bất động sản, biến động lãi suất có tác động rất lớn đối với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đặc thù của ngành, để thực hiện các dự án bất động sản có vốn đầu tư lớn, tỷ lệ nợ vay của các công ty trong ngành là khá cao. Vì vậy, lãi suất vay ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tài chính của Công ty. Ngoài ra, khi lãi suất cao cũng ảnh hưởng lớn đến nhu cầu khách hàng của Công ty.

Như vậy, rủi ro về biến động lãi suất ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Với những chính sách của Ngân hàng Nhà nước như hiện nay, lãi suất thị trường có xu hướng giảm trong thời gian sắp tới và rủi ro lãi suất đối với Công ty cũng được giảm thiểu.

2. Rủi ro về luật pháp

Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển nên hệ thống pháp lý cũng đang dần hoàn thiện, chính sách thay đổi linh hoạt để phù hợp với từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế. Vì vậy các văn bản pháp quy không tránh khỏi những bất cập và chồng chéo nhau, gây nên không ít khó khăn cho cả cơ quan hữu quan lẫn những cá nhân, tổ chức thực hiện.

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh và đầu tư bất động sản, hoạt động kinh doanh của Hoàng Quân Mê Kông được chi phối chủ yếu bởi Luật Dân Sự, Luật Thương Mại, Luật Doanh Nghiệp, Luật Đầu Tư, Luật Chứng Khoán, Luật Xây Dựng, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Luật Đất Đai... Sự thay đổi, điều chỉnh của các văn bản luật trên sẽ gây ảnh hưởng đến chính sách đầu tư, định hướng phát triển và kết quả kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, cùng với việc tạo nền tảng vững chắc để phát triển kinh tế và theo tiến trình gia nhập WTO, Việt Nam sẽ nhanh chóng hoàn thiện hệ thống pháp luật, đơn giản hóa các thủ tục pháp lý nhằm tạo một môi trường pháp lý lành mạnh và ổn định cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước hoạt động. Như vậy rủi ro về luật pháp của Công ty sẽ được hạn chế tối đa.

3. Rủi ro thị trường

Là doanh nghiệp chuyên về lĩnh vực kinh doanh bất động sản và phát triển dự án, công ty sẽ chịu tác động trực tiếp của thị trường: nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm... Đồng thời, khủng hoảng kinh tế làm giảm sức cầu đối với các sản phẩm bất động sản và thị trường bất động sản đóng băng trong thời gian dài đã gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp cùng ngành.

Việc tăng lãi suất dẫn đến sự gia tăng chi phí tài trợ đối với những người mua tiềm năng, giảm khả năng chi trả để mua các bất động sản. Trong khi đó, nguồn cung dự án không ngừng tăng lên, nếu khó khăn về tài chính, khách hàng sẽ cân trọng trong việc lựa chọn sản phẩm.

4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã nêu, Hoàng Quân Mê Kông còn có các rủi ro như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, hỏa hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh

- Địa điểm: ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
- Quan hệ: Công ty có liên kết
- Tỷ lệ sở hữu: 21% vốn điều lệ
- Vốn điều lệ: 500 tỷ đồng
- Hoạt động kinh doanh: dịch vụ bốc xếp, cho thuê mặt bằng, kho bãi
- Tình hình tài chính năm 2013: doanh thu 5.059 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế 153 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế 122 triệu đồng.

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh.

- Địa điểm: 288 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Quan hệ: Công ty có liên kết
- Tỷ lệ sở hữu: 40% vốn điều lệ
- Vốn điều lệ: 80 tỷ đồng
- Hoạt động kinh doanh: đo đạc, san lấp, thiết kế, xây dựng, trang trí nội thất,...
- Tình hình tài chính năm 2013: doanh thu 43.001 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế 999 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế 999 triệu đồng.

Công ty Cổ phần Cấp nước Bình Minh

- Địa điểm: ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
- Quan hệ: Công ty có liên kết
- Tỷ lệ sở hữu: 25% vốn điều lệ
- Vốn điều lệ: 8 tỷ đồng
- Hoạt động kinh doanh: Khai thác xử lý và cung cấp nước
- Tình hình tài chính năm 2013: khánh thành và đưa vào hoạt động trong tháng 03/2014.



1



2



3

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



4



5

- 1** Ông TRƯƠNG ANH TUẤN sinh năm 1964 tại Ninh Thuận, có học hàm tiến sĩ Quản Trị Kinh Doanh, từ năm 1990 đến nay ông đã giữ vị trí quan trọng cho những Công ty lớn trong và ngoài nước. Kế toán trưởng - Trưởng phòng Kế hoạch Công ty xây dựng Ninh Phước - Ninh Thuận, Trưởng phòng Kinh doanh, Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Nghi Gia (Singapore) – Tp.HCM, Trưởng phòng Kinh doanh, Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Vĩnh Phước (Indo) – Tp.HCM, Trưởng phòng Kinh doanh, Trợ lý Giám đốc Công ty Thành Danh – Việt Nam. Hiện nay ông giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Hoàng Quân Mê Kông, ngoài ra Ông còn nắm giữ các vị trí cao nhất của một số Công ty và chi nhánh của Hoàng Quân ở các tỉnh, thành phố và Khu vực phía Nam.
- 2** Ông TĂNG VĂN LÂM sinh năm 1952 tại Vĩnh Long, là cử nhân chính trị, Đại học Giao Thông Vận Tải, từ năm 1972 đến 2008 ông đã giữ vị trí quan trọng trong cơ quan Nhà nước. Cán bộ xã, Cán bộ huyện, Giám đốc Sở Giao Thông vận tải Tỉnh Vĩnh Long. Hiện nay Ông là Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc của Công ty Hoàng Quân Mê Kông.
- 3** Ông PHẠM NGỌC MINH ĐỨC sinh năm 1977 tại Bà Rịa- Vũng Tàu, là Kỹ sư – ĐH Nông Lâm và là một Thạc sỹ quản trị kinh doanh- ĐH Columbia Southern University, Từ năm 2002 đến nay ông giữ chức vụ Giám đốc Kinh doanh Khu công nghiệp và xúc tiến đầu tư. Hiện nay ông là thành viên HĐQT của Công ty Hoàng Quân Mê Kông. Ngoài ra ông ông giữ nhiều chức vụ quan trọng của các Công ty trong Hệ thống Hoàng Quân.
- 4** Ông PHAN HÙNG KHƯƠNG sinh năm 1963 tại Cà Mau, là Cử nhân kinh tế, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và bất động sản. Từ năm 1981 ông công tác ở Sở tài chính tỉnh Minh Hải, Sở tài chính tỉnh Cà Mau. Từ năm 2007 đến nay ông ông giữ nhiều chức vụ quan trọng tại Công ty Hoàng Quân Mê Kông. Hiện nay ông là thành viên HĐQT của Công ty Hoàng Quân Mê Kông. Ngoài ra ông giữ nhiều chức vụ quan trọng của các Công ty trong Hệ thống Hoàng Quân.
- 5** Ông CAO VĂN HẢI sinh năm 1975 tại Phan Rang-Ninh Thuận, là Kỹ sư xây dựng- ĐH Thủy Lợi Hà Nội. Từ năm 1999 đến năm 2006 công tác tại Trung tâm Đại học 2, trường ĐH Thủy Lợi Hà Nội, từ 2006 đến năm 2009 công tác tại Ban quản lý dự án bộ nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam. Hiện nay giữ chức vụ Giám đốc chi nhánh tại Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông và giữ nhiều chức vụ quan trọng khác trong các Công ty thuộc hệ thống Hoàng Quân.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



1 Ông TĂNG VĂN LÃM – Tổng giám đốc (*xem thông tin tại phần giới thiệu HĐQT*)

2 Ông PHAN HÙNG KHƯƠNG – Phó TGD (*xem thông tin tại phần giới thiệu HĐQT*)

3 Ông NGÔ QUANG DUY sinh năm 1978 tại Vĩnh Long, có trình độ chuyên môn Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Anh văn. Từ năm 2000 đến 2002 công tác tại Công ty Bóng đèn Điện Quang, từ 2002 đến năm 2008 công tác tại Công ty sơn Nippon. Hiện nay giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh tại Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông và giữ nhiều chức vụ quan trọng khác trong các Công ty thuộc hệ thống Hoàng Quân.

BAN KIỂM SOÁT



1



2



3

1 Bà VŨ THỊ PHƯƠNG THỦY sinh năm 1979 tại TP.HCM là Cử nhân kế toán. Trước khi công tác tại Công ty Hoàng Quân Mê Kông, từ năm 2007 đến 2009 là trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Kế toán Việt Nam. Hiện nay bà giữ chức vụ Trưởng ban kiểm soát của Công ty Hoàng Quân Mê Kông và nhiều chức vụ quan trọng khác trong hệ thống Công ty Hoàng Quân.

2 Ông HUỖNH TIỀN HẢI sinh năm 1977 tại Vĩnh Long là Cử nhân kinh tế. Trước khi công tác tại Công ty Hoàng Quân Mê Kông, từ năm 1999 đến 2003 công tác tại trường THCS Phú Lộc, từ năm 2004 đến năm 2010 công tác tại Công ty Cổ Phần may Vĩnh Tiến, Hiện tại ông đang là thành viên ban kiểm soát và nhiều chức vụ quan trọng khác trong Công ty Hoàng Quân Mê Kông.

3 Ông LÊ VĂN ĐỨC sinh năm 1979 tại Vĩnh Long, là Kỹ sư xây dựng. Trước khi công tác tại Công ty Hoàng Quân Mê Kông, từ năm 2004 đến 2008 Công tác tại Công ty TNHH XD ICC, Công ty TNHH XD D&C, Công ty CP Việt kiến trúc Hiện tại ông đang là thành viên ban kiểm soát Công ty Hoàng Quân Mê Kông và là Trưởng ban QLDA Công ty Hoàng Quân Mê Kông.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2013, vẫn là một năm rất khó khăn đối với cộng đồng doanh nghiệp bất động sản Việt Nam nói chung và Công ty Hoàng Quân Mê Kông nói riêng, lãi suất ngân hàng tuy có giảm nhưng doanh nghiệp vẫn còn khó tiếp cận nguồn vốn, thị trường bất động sản kh vực đồng bằng sông cửu long vẫn trầm lắng, hàng tồn kho vẫn còn rất cao...hoạt động của Công ty trong năm 2013 cũng bị ảnh hưởng nặng. Tuy nhiên với định hướng đúng đắn, cùng với sự nỗ lực và quyết tâm của tập thể lãnh đạo và CBCNV Công ty đã tạo được những chuyển biến tích cực, đặt nền tảng cho hướng phát triển của Công ty trong những năm sắp tới.

THỰC HIỆN CHỨC NĂNG NHIỆM VỤ CỦA HĐQT NĂM 2013:

Năm 2013, Hội Đồng Quản Trị đã tập trung thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo Điều lệ của Công ty, cụ thể là chỉ đạo và giám sát Ban tổng giám đốc Công ty thực hiện các chỉ tiêu mà Nghị quyết năm 2013 đã đề ra. Hội đồng quản trị đã duy trì mỗi tháng họp một lần để trực tiếp kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo quá trình thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhằm mang lại kết quả thiết thực.

Hội Đồng Quản Trị đã có những chủ trương lớn như sau:

- Xác định phân khúc thị trường chiến lược và chủ yếu là nhà ở cho người có thu nhập trung bình nên tương ứng theo dòng sản phẩm có giá trung bình. Điều chỉnh một phần dự án Khu nhà ở Bình Minh từ nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội và cho thuê nhằm tận hưởng các chế độ chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với chương trình nhà ở xã hội và đáp ứng nhu cầu thực tế của thị trường.
- Tiếp tục kêu gọi đầu tư vào dự án Khu công nghiệp Bình Minh thông qua việc tham dự các diễn đàn đầu tư trong và ngoài nước.
- Thành lập trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật Hoàng Quân Mê Kông về cơ bản đáp ứng được nguồn nhân lực có trình độ trung cấp chuyên nghiệp phục vụ phát triển kinh tế xã hội của tỉnh và khu vực lân cận.
- Trong năm 2013, Công ty đã giảm tỷ lệ góp vốn vào Công ty cổ phần Cảng Bình Minh, Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân.

Khoản đầu tư vào các dự án của Công ty Hoàng Quân Cần Thơ, Công ty Cấp Nước Bình Minh và Công ty Giải trí Bình Minh sẽ tiếp tục mang lại hiệu quả.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BTGD CÔNG TY:

Nhìn chung, Ban Tổng giám đốc đã tổ chức thực hiện có hiệu quả các chủ trương của Hội đồng quản trị. Cụ thể:

Về kinh doanh:

Tập trung bán và cho thuê các dự án Khu nhà ở Bình Minh, Khu công nghiệp Bình Minh, Khu nhà ở Hạnh Phúc.

Điều chỉnh quy hoạch dự án, điều chỉnh căn hộ, đưa ra giải pháp thi công có hiệu quả, tiết kiệm chi phí, cải tổ công tác quản lý dự án...tất cả nhằm đưa đến khách hàng những căn hộ có diện tích trung bình và nhỏ, thiết kế đẹp, thi công chất lượng, giá thành thấp.

Liên kết với Ngân hàng BIDV để hỗ trợ vốn cho khách hàng mua nhà, tổ chức công tác bán hàng và chăm sóc khách hàng.

Công tác nhân sự:

Ban Tổng giám đốc đã từng bước củng cố lại đội ngũ nhân sự. Đã cắt giảm những nhân sự yếu kém, tiết kiệm quỹ lương và tăng thu nhập cho người lao động. Thực hiện chính sách đãi ngộ tương xứng và môi trường làm việc nhiều cơ hội thăng tiến cho những người có năng lực, gắn bó lâu dài với Công ty.

Xây dựng môi trường làm việc năng động thoải mái và hiệu quả cho người lao động.

Công tác quan hệ Nhà đầu tư:

Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn gặp rất nhiều khó khăn, cầu thị trường còn rất yếu, do vậy mặc dù doanh thu chỉ đạt 36,87%, lợi nhuận chỉ đạt 2,81%, nhưng những nỗ lực và thành quả mà Ban tổng giám đốc đã thực hiện được trong năm qua được Hội đồng quản trị đánh giá là chấp nhận được, đáng khen ngợi.

Luôn quan tâm, chăm sóc tốt các khách hàng, các nhà đầu tư, tổ chức các sự kiện bán hàng, tham gia các buổi hội thảo về xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước.

PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2014:

Năm 2014, Hội đồng quản trị đã thống nhất cao mục tiêu phát triển là:

Tiếp tục tái cấu trúc Công ty một cách toàn diện. Bao gồm tái cấu trúc vốn, tái cấu trúc sản phẩm, tái cấu trúc bộ máy.

Tiếp tục thực hiện giải pháp tiết kiệm, tiết giảm chi phí. Phát huy tính hiệu quả trong khâu thiết kế và thi công các dự án của Công ty.

Tham gia tích cực các hoạt động của Công ty.

MỘT SỐ CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH CƠ BẢN TRONG NĂM 2014:

Doanh thu : 100 tỷ đồng

Lợi nhuận : 10 tỷ đồng

Cổ tức : không chia cổ tức

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục nỗ lực vượt qua những thử thách để cải tổ và phát triển Công ty, thực hiện tốt các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông giao. Hội đồng quản trị cũng mong muốn tiếp tục được tin tưởng, gắn bó và đồng thuận của quý cổ đông trong các hoạt động của Công ty.

Xin trân trọng kính báo.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013:

Năm 2013 nhìn chung vẫn còn khó khăn đặc biệt là đối với khu vực Đồng bằng sông cửu long. Ban Tổng Giám đốc đã rất nỗ lực để thực hiện tốt việc điều hành hoạt động của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện đúng các định hướng kinh doanh mà Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã thông qua; đảm bảo điều hành kinh doanh của Công ty theo đúng quyền hạn quy định trong Điều lệ Công ty. Cụ thể:

Tập trung vào ngành nghề chính của Công ty là khu công nghiệp và phát triển nhà ở thu nhập thấp, trong đó nhà ở cho người có thu nhập trung bình, nhà ở cho thuê và Khu công nghiệp là dòng sản phẩm chính.

Trong năm 2013 thị trường bất động sản còn trầm lắng, lãi suất cho vay tuy đã giảm nhưng doanh nghiệp vẫn khó tiếp cận nguồn vốn, tiêu thu sản phẩm vẫn còn hạn chế. Tuy nhiên, So với kế hoạch đề ra Công ty vẫn đạt được doanh thu 36.87%, lợi nhuận sau thuế 2.81 %

Bảng kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
Doanh thu thuần	250.932.500.000	92.513.379.728	36.87%
Giá vốn	160.891.550.000	21.852.889.991	13.58%
Lãi gộp	90.040.950.000	70.660.489.737	78.48%
Chi phí hoạt động	15.000.000.000	9.221.093.791	61.47%
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	52.040.950.000	5.431.542.325	10.44%
Lợi nhuận tài chính	12.000.000.000	-56.007.853.621	
Lợi nhuận khác	-200.000.000	-2.729.886.695	
Lợi nhuận trước thuế	51.840.950.000	2.701.655.630	5.21%
Lợi nhuận sau thuế	40.080.950.000	1.128.046.671	2.81%

Những tiến bộ Công ty đạt được trong năm 2013: Trong năm 2013 thị trường bất động sản vẫn chưa khởi sắc nhiều, lượng hàng hóa tồn kho cao. Công ty đã mạnh dạng điều chỉnh giảm diện tích xây dựng, tiết giảm trong khâu thiết kế và xây dựng từ đó giảm được giá thành sản phẩm, phù hợp với nhu cầu của thị trường, cụ thể ở các dự án:

► Khu nhà ở Bình Minh

► Khu nhà ở Hạnh Phúc

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

Bảng cơ cấu nguồn vốn và tài sản của Công ty:

Chỉ tiêu	Năm đánh giá năm 2013	Năm trước năm 2012	Tăng/giảm	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	1.157.244.401.683	891.457.604.008	265.786.797.675	29.81%
Tài sản dài hạn	301.030.172.785	514.035.519.994	-213.005.347.209	-41.44%
Nợ phải trả	1.106.078.636.951	1.054.425.233.156	51.653.403.795	4.90%
Vốn chủ sở hữu	352.195.937.517	351.067.890.846	1.128.046.671	0.32%

Phân tích cơ cấu nguồn vốn và tài sản của Công ty:

Qua bảng cơ cấu nguồn vốn và tài sản của Công ty cuối năm tài chính 2013, cơ cấu tài sản của Công ty thay đổi theo xu hướng giảm tỷ trọng tài sản dài hạn, tăng tài sản ngắn hạn.

Tài sản dài hạn năm 2013 giảm so với năm 2012 là 41.44% tương đương số tiền là 213.005.347.209 VNĐ.

Nợ phải trả tăng 4.90% tương ứng số tiền 51.653.403.795 VNĐ là do trong năm Công ty tiếp tục đầu tư xây dựng các dự án trong năm.

Vốn chủ sở hữu tăng 0.32% tương ứng số tiền 1.128.046.671 VNĐ là do kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 mang lại lợi nhuận là 1.128.046.671 VNĐ.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Ban tổng giám đốc đã từng bước củng cố lại bộ máy nhân sự, tiết giảm những nhân sự yếu kém, dôi dư, có chính sách đào tạo thu hút nhân tài và tăng thu nhập cho người lao động.

Đối với bộ phận kinh doanh Công ty có chính sách trả lương theo hiệu quả công việc và có mức thưởng phù hợp để kích thích hoạt động bán hàng và tinh thần làm việc của CBCNV, mang lại lợi ích cho Công ty.

Tạo sự gắn kết của người lao động, của các phòng ban trong Công ty bằng các phong trào thể thao, các chương trình mừng ngày 8/3, 20/10... Tất cả nhằm xây dựng môi trường làm việc năng động, thoải mái và hiệu quả mang dấu ấn riêng của Công ty Hoàng Quân Mê Kông.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

Trong năm 2014 Công ty tập trung phát triển sản phẩm nhà ở cho người có thu nhập trung bình và nhà ở xã hội.

Dự kiến trong năm 2014, Công ty sẽ cung ứng ra thị trường khoảng 500 căn hộ cho người có thu nhập trung bình và nhà ở xã hội theo chương trình nhà ở xã hội của Chính phủ.

Tiếp tục tái cấu trúc Công ty một cách toàn diện. Bao gồm tái cấu trúc vốn, tái cấu trúc sản phẩm, tái cấu trúc bộ máy.

Tiếp tục thực hiện giải pháp tiết kiệm, tiết giảm chi phí. Phát huy tính hiệu quả trong khâu thiết kế và thi công các dự án của Công ty.

Tham gia tích cực các hoạt động của Công ty.

BẢNG KẾ HOẠCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN NĂM 2014

Doanh thu : 100 tỷ đồng

Lợi nhuận : 10 tỷ đồng

Cổ tức : Không chia cổ tức

Ban Tổng giám đốc Công ty Hoàng Quân Mê Kông, Kính trình Đại Hội đồng cổ đông xem xét. Rất mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Đại hội để cùng hoàn thành kế hoạch đã đặt ra.

Trân trọng kính báo.

**CÔNG TY CP TV TM DV ĐỊA ỐC HOÀNG
QUÂN MÊ KÔNG
TỔNG GIÁM ĐỐC**



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thực hiện chức năng của Ban Kiểm Soát quy định theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (HQM), quy chế hoạt động của Công ty niêm yết. Trong năm 2013 Ban Kiểm soát (BKS) đã thực hiện nhiệm vụ của mình.

1) HOẠT ĐỘNG CHỦ YẾU CỦA BKS NĂM 2013:

- Kiểm tra hoạt động đầu tư, kinh doanh, tài chính.
- Kiểm tra công tác quản lý điều hành thông qua các quy chế, quy trình, quy định nội bộ. Ban kiểm soát đã có những góp ý thiết thực đối với Ban điều hành về một số tồn tại.
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị (HĐQT) công ty.
- Góp ý kiến với HĐQT về những vấn đề cần lưu ý trong hoạt động sản xuất kinh doanh, phân công từng thành viên tiếp cận thông tin liên quan để giám sát kiểm tra.
- Phối hợp đơn vị kiểm toán độc lập kiểm tra việc lập báo cáo tài chính định kỳ, đảm bảo việc tuân thủ các quy định góp phần duy trì báo cáo tài chính đáng tin cậy.

2) KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:

- Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn trầm lắng chưa hồi phục, sức mua thấp, HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc (BTGD) có nhiều nỗ lực và giải pháp tích cực qua việc tái cấu trúc lại sản phẩm cho phù hợp, đưa ra nhiều phương thức thanh toán linh hoạt để khách hàng dễ dàng tiếp cận các sản phẩm của Công ty.
- Ban TGD thực hiện tốt công tác thường xuyên tổ chức họp đánh giá việc triển khai các chủ trương của HĐQT về đầu tư, kinh doanh; đánh giá chất lượng và hiệu quả công việc của các bộ phận; chấn chỉnh kịp thời các vấn đề cần khắc phục; có giải pháp phù hợp tăng cường hiệu quả quản trị điều hành, khai thác tối đa cơ hội nhằm bổ sung hiệu quả và hạn chế rủi ro.

3) KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013:

- BKS thống nhất với số liệu Báo cáo tài chính năm 2013 do Ban điều hành lập và Công ty kiểm toán độc lập FAC soát xét. Nội dung báo cáo phản ánh trung thực, hợp lý, kịp thời trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính và đã tuân thủ chế độ hạch toán kế toán theo các chuẩn mực và quy định của pháp luật hiện hành. Báo cáo tài chính năm 2013 thực hiện đúng quy định, phù hợp với nội dung và biểu mẫu theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính.

- Ban kiểm soát thống nhất với nội dung Báo cáo tài chính năm 2013. Việc lập và trình bày đã tuân thủ 06 nguyên tắc được quy định tại Chuẩn mực kế toán số 21 giúp người sử dụng hiểu rõ báo cáo tài chính của kỳ hiện tại.

❖ **Một số chỉ tiêu thực hiện năm 2013:**

a. Về kết quả kinh doanh:

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2012	Biến động (+-)
1) Doanh thu thuần	92.513.379.728	169.684.286.580	(77.170.906.852)
- DT kinh doanh BĐS	25.798.068.256	134.432.822.718	(108.084.390.826)
- DT hoạt động cho thuê KCN	18.999.756.696	35.139.420.455	(16.139.663.759)
- DT chuyển quyền khai thác	47.000.000.000	-	47.000.000.000
- DT bán vật tư	527.568.181	-	527.568.181
- DT dịch vụ	187.986.595	112.043.407	75.943.188
2) Tổng lợi nhuận trước thuế	2.701.655.630	20.400.627.855	(17.689.972.225)
3) Lợi nhuận sau thuế	1.128.046.671	19.694.633.211	(18.566.586.540)

b. Về tài sản:

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2012	Biến động (+-)
Tài sản ngắn hạn	1.157.244.401.683	891.457.604.008	265.786.797.675
Tài sản dài hạn	301.030.172.785	514.035.519.994	(213.005.347.209)
Tổng tài sản	1.458.274.574.468	1.405.493.124.002	52.781.450.466

Tài sản ngắn hạn tăng trong đó đầu tư mua cổ phiếu của Cty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân tăng đáng kể 172,5 tỷ đồng.

c. Nguồn vốn chủ sở hữu:

Nguồn vốn chủ sở hữu đến cuối năm 2013 là 352,195 tỷ đồng (trong đó vốn đầu tư của chủ sở hữu 320 tỷ, lợi nhuận chưa phân phối 28,28 tỷ) tăng 1,12 tỷ so với 2012.

4) KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TGD:

- Năm 2013 HQM vẫn phải đối mặt với những khó khăn thách thức lớn. Tuy nhiên mục tiêu kế hoạch chưa đạt được theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Các thành viên HĐQT và BTGD thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ đảm nhận theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- HĐQT, Ban TGD có cố gắng xây dựng môi trường văn hóa chú trọng đến sự năng động, sáng tạo, liêm chính, đạo đức nghề nghiệp cùng với những quy định rõ ràng về trách nhiệm, quyền hạn, quyền lợi các cấp quản lý và người lao động.
- Việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT được giám sát thường xuyên, việc kiểm tra được thực hiện ở Công ty và cả các đơn vị thành viên có đầu tư tài chính. Trong phạm vi trách nhiệm của mình Ban Kiểm Soát đánh giá HĐQT, BTGD không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm lớn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp. Có sự thận trọng, tính toán khoa học trước các quyết định đầu tư, kinh doanh. Ban kiểm soát chưa thấy điều bất thường trong công tác quản lý điều hành.

5) SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VÀ HĐQT, BTGD:

- BKS có phối hợp với HĐQT và BTGD trong việc giám sát tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ của công ty.
- Trưởng BKS tham dự, góp ý kiến tại các phiên họp của HĐQT và BTGD.
- BKS được cung cấp khá đầy đủ số liệu trong quá trình giám sát kiểm tra, được tiếp cận tài liệu để kiểm tra tính sát thực của thông tin tiếp nhận.

6) KẾ HOẠCH CÔNG TÁC BAN KIỂM SOÁT NĂM 2014:

- BKS tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông thường xuyên giám sát, kiểm tra các chủ trương của HĐQT và hoạt động điều hành của BTGD; gồm:
 - + Giám sát việc thực hiện nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông thông qua.
 - + Đánh giá việc tổ chức thực hiện các chỉ tiêu nhiệm vụ kế hoạch năm 2014.
 - + Giám sát việc sử dụng vốn, các nội dung chi phí trong đầu tư kinh doanh.
 - + Giám sát việc chấp hành Pháp luật nhà nước, Điều lệ công ty.

- Tham gia kiểm toán Báo cáo tài chính định kỳ cùng với Kiểm toán độc lập.
- BKS sẽ tăng cường kiểm tra đột xuất, nâng cao chất lượng, tính độc lập của công tác ban kiểm soát.
- Kết thúc năm tài chính Trưởng ban sẽ báo cáo quá trình hoạt động kiểm soát trước ĐHĐCD thường niên. Nếu có dấu hiệu vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty BKS sẽ soát xét kỹ lưỡng theo chức năng nhiệm vụ của mình, thông báo đến HĐQT để giải trình và có biện pháp khắc phục, đồng thời báo cáo trước Đại hội cổ đông.
- BKS cố gắng thực hiện trách nhiệm của mình góp phần vào mục tiêu tăng trưởng của doanh nghiệp và bảo vệ quyền lợi cho các cổ đông.

Ban Kiểm Soát năm 2013 kính trình báo cáo.

**TM BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



VŨ THỊ PHƯƠNG THỦY

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Thông tin cổ phần	<i>Giá trị</i>	<i>Đơn vị tính</i>
Vốn điều lệ	320.000.000.000	Đồng
Khối lượng cổ phiếu	32.000.000	Cổ phần
Cổ phần tự do chuyển nhượng	32.000.000	Cổ phần
Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0	Cổ phần

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị của Công ty hiện có 5 thành viên:

Stt	Họ tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu trực tiếp	Cổ phần sở hữu gián tiếp	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	0	10.240.000	32,00%	
2	Tăng Văn Lãm	Phó chủ tịch	180.000		0,56%	
3	Phan Hùng Khương	Thành viên	180.000		0,56%	
4	Phạm Ngọc Minh Đức	Thành viên	403.000		1,26%	
5	Cao Văn Hải	Thành viên	209.000		0,65%	

Trong năm 2013, HĐQT đã tổ chức nhiều cuộc họp, ban hành các nghị quyết thông qua chủ trương, quyết định mang ý nghĩa chiến lược của Công ty, chỉ đạo và giám sát Ban TGD trong công tác triển khai các chỉ tiêu về đầu tư bất động sản, tài chính, giáo dục và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Stt	Họ tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu
1	Tăng Văn Lãm	Tổng giám đốc	180.000
2	Phan Hùng Khương	Phó tổng giám đốc	180.000
3	Ngô Quang Duy	Phó tổng giám đốc	0

BAN KIỂM SOÁT:

Ban kiểm soát là tổ chức thay mặt Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá công tác điều hành, quản lý của HĐQT và Ban TGD theo đúng các quy định trong điều lệ Công ty, các Nghị quyết, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Hiện nay, cụ thể các thành viên trong ban kiểm soát:

Stt	Họ tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Vũ Thị Phương Thủy	Trưởng ban	30.000	0,94%	
2	Huỳnh Tiến Hải	Thành viên	20.000	0,063%	
3	Lê Văn Đức	Thành viên	5.000	0,016%	

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Công ty chú trọng công tác quan hệ đầu tư, nhằm thể hiện sự tôn trọng đối với cổ đông, nhà đầu tư. Công ty không những đáp ứng những quy định, luật định liên quan đến công ty niêm yết, mà còn cung cấp những thông tin về tình hình hoạt động, kinh doanh, và đầu tư của Công ty.

Trong năm 2013, Công ty đã tạo lập được mối quan hệ tốt với các cổ đông, nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi cho Quý cổ đông nắm bắt thông tin kịp thời và chính xác.

Công bố thông tin kịp thời, minh bạch đến các cơ quan quản lý, cơ quan chủ quản và cổ đông về hoạt động của Công ty.

Thông kê sở hữu cổ đông lớn:

Stt	Họ tên	Địa chỉ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Công ty TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân	286-288 Huỳnh Văn Bánh, P11, Q.Phú Nhuận, TPHCM	10.240.000	32%
2	Nguyễn Thị Diệu Phương	373 Huỳnh Văn Bánh, P11, Q.Phú Nhuận, TPHCM	2.557.560	7,99%

Thống kê giao dịch của cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn và người liên quan: không có

Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, lương Tổng giám đốc: Căn cứ theo kết quả biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2013 thông qua mức thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát, Công ty đã chi thù lao 204 triệu đồng.

Tọa lạc ngay trung tâm TP. Vinh Long. Cơ sở hạ tầng hoàn thiện - khang trang, đáp ứng được nhu cầu của cư dân. Đây được xem là nơi an cư lạc nghiệp lý tưởng.

NƠI AN CƯ LẠC NGHIỆP

Trang thiết bị nội thất hiện đại, được kết hợp hài hòa làm dịu đi không gian hữ hê của cuộc sống thường nhật. Đáp ứng mọi yêu cầu của gia chủ, phục vụ tối đa một cuộc sống tiện nghi.

..... nơi của an cư cho cuộc sống tương lai lý tưởng, sẽ đáp ứng đầy đủ những nhu cầu của cuộc sống hiện đại như: gần trung tâm giáo dục, trường cao đẳng Miền Tây, trường chuyên Nguyễn Bình Khiêm, nhà văn hóa, công viên, khu thương mại dịch vụ, siêu thị Co.opmart. Giao thông thuận tiện nối liền quốc lộ 53.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN LỚN

Khu Chung cư CC2

Vị trí: Khu chung cư CC2 tọa lạc tại xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Đây là một vị trí thuận lợi ngay cầu Cần Thơ giáp với khu công nghiệp Bình Minh ở phía Tây Nam, phía Đông khu dân cư Mỹ Hòa và phía Bắc giáp với sông Đông Thành.

Chủ đầu tư: Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông

Quy mô dự án: Tổng diện tích đất dự án là 7.500m². Mật độ xây dựng 45%, tầng cao xây dựng 5 tầng. Với hai lock chung cư năm tầng lô A và lô B, có quy mô như sau:

Lô A:

- Tầng cao: 5 tầng.
- Diện tích sàn xây dựng: 11.630m².
- Số căn hộ: 117 căn hộ.

Lô B:

- Tầng cao: 5 tầng.
- Diện tích sàn xây dựng: 9.865m².
- Số căn hộ: 97 căn hộ.

⇒ **Tổng số căn hộ lô CC2: 214 căn hộ, tổng diện tích sàn xây dựng 21.495m², bình quân diện tích sử dụng mỗi căn hộ là 60m².**

Tổng vốn đầu tư: 125 tỷ đồng



DỰ ÁN CHUNG CƯ CC2

Khu Chung cư CC1 (1.35ha); CC3(0.89ha); CC4(0.91ha)

Vị trí: Khu chung cư tọa lạc tại xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Đây là một vị trí thuận lợi ngay cầu Cần Thơ giáp với khu công nghiệp Bình Minh ở phía Tây Nam, phía Đông khu dân cư Mỹ Hòa và phía Bắc giáp với sông Đông Thành.

Chủ đầu tư: Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông

Quy mô dự án: **Dự án chung cư CC1(1.35ha):**

Tổng diện tích đất dự án là 13.500m². Mật độ xây dựng 45%, tầng cao xây dựng 9 tầng. Qui mô như sau:

- Tầng cao: 9 tầng.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 54.675m².

- Số căn hộ: 683 căn hộ, diện tích sử dụng bình quân mỗi căn hộ 60m².

Dự án chung cư CC3(ha):

Tổng diện tích đất dự án là 8.900m². Mật độ xây dựng 45%, tầng cao xây dựng 9 tầng. Qui mô như sau:

- Tầng cao: 9 tầng.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 36.045m².
- Số căn hộ: 451 căn hộ, diện tích sử dụng bình quân mỗi căn hộ 60m².

Dự án chung cư CC4(ha):

Tổng diện tích đất dự án là 9.100m². Mật độ xây dựng 45%, tầng cao xây dựng 9 tầng. Qui mô như sau:

- Tầng cao: 9 tầng.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 36.855m².
- Số căn hộ: 411 căn hộ, diện tích sử dụng bình quân mỗi căn hộ 60m².

Tổng vốn đầu tư:

- Dự án chung cư CC1(1.35ha): 273 tỷ đồng.
- Dự án chung cư CC3(0.89ha): 180 tỷ đồng.
- Dự án chung cư CC4(0.91ha): 184 tỷ đồng.

Khu Dự án nhà ở XH-TM Hoàng Quân Cần Thơ:

Vị trí:	Khu Dự án nhà ở XH-TM Hoàng Quân Cần Thơ có vị trí chiến lược tiếp giáp với Quốc Lộ 91C (dự mở), gần Trường đại học Tây Đô và Trung tâm văn hóa Tây Đô. Đây là khu tái định cư phục vụ cho các dự án trên địa bàn quận.
Chủ đầu tư:	Công ty CP Đầu Tư-Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
Quy mô dự án:	Có quy mô 12,31ha
Tổng vốn đầu tư:	222 tỷ đồng
Thời gian thực hiện:	2010 – 2014
Tỷ lệ sở hữu:	20% (Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ từ tháng 01/2011)

Dự án phát triển nhà ở cán bộ chiến sĩ quân đội - Quận khu 9 (2ha)

Vị trí:	Dự án phát triển nhà ở cán bộ chiến sĩ quân đội-Quân khu 9 tọa lạc tại phường An Thới-quận Bình Thủy-thành phố Cần Thơ, có vị trí tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu.
Chủ đầu tư:	Công ty CP Đầu Tư-Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ
Quy mô dự án:	Có quy mô 2,06ha
Tổng vốn đầu tư:	182,8 tỷ đồng
Thời gian thực hiện:	Quý III/2011 – quý II/2015
Tỷ lệ sở hữu:	20% (Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ từ tháng 01/2011)



Khu dân cư Bình Minh

Vị trí:	Dự án khu dân cư Bình Minh tọa lạc tại xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Đây là một vị trí thuận lợi ngay cầu Cần Thơ giáp với khu công nghiệp Bình Minh ở phía Tây Nam, phía Đông khu dân cư Mỹ Hòa và phía Bắc giáp với sông Đông Thành.
Chủ đầu tư:	Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông
Quy mô dự án:	Tổng diện tích dự án là 299.350 m ²
Tổng vốn đầu tư:	1.249 tỷ đồng
Thời gian thực hiện:	2006 – 2017
Tiến độ triển khai:	<p>Dự án đã hoàn thành việc đền bù giải tỏa, đang được thi công san lấp mặt bằng và các tuyến đường trong khu Dân cư. Công ty đã hoàn tất thi công khoảng 500 căn nhà thô và đang triển khai thêm 300 căn hoàn thiện đến 31/12/2014 sẽ hoàn chỉnh.</p> <p>Hoàn thành xây móng đà kiềng 283 căn. Đang triển khai thi công xây móng - đà kiềng thêm 300 căn đến 31/12/2014 hoàn thành. Công ty đã bán cho khách hàng được hơn 700 căn nhà thô và nhà thô hoàn thiện mặt tiền.</p>
Tỷ lệ sở hữu:	100%



Dự án Khu nhà ở Bình Minh

Khu công nghiệp Bình Minh

Vị trí:	Khu công nghiệp Bình Minh có vị trí chiến lược nằm liền kề thành phố Cần Thơ, trung tâm vùng Đồng bằng sông Cửu Long có thế mạnh và tiềm năng phát triển kinh tế, có tốc độ đô thị hóa nhanh và khả năng thu hút đầu tư lớn, các thị xã Vĩnh Long, trung tâm tỉnh Vĩnh Long 30km về phía Nam.
Chủ đầu tư:	Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông
Quy mô dự án:	Khu công nghiệp Bình Minh có quy mô 132ha
Tổng vốn đầu tư:	544 tỷ đồng (Bao gồm dự án nhà máy xử lý nước thải và nhà máy cấp nước khu công nghiệp Bình Minh)
Thời gian thực hiện:	2006 – 2017
Tiến độ triển khai:	Các hạng mục đã thi công xây dựng: <ul style="list-style-type: none"> - San lấp mặt bằng hoàn thành 100ha/132ha ~ 75%. Phần còn lại đang bơm cát. - Thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật – giao thông: hoàn thành khoảng 85% khối lượng. Tiến độ đến 31 tháng 12 năm 2014 sẽ hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật – giao thông. - Công ty đã cho thuê đất 53 ha/86 ha đất thành phẩm.
Tỷ lệ sở hữu:	100%



Dự án Khu công nghiệp Bình Minh

Khu Nhà Ở Khóm 2, Phường 3, Tp. Vĩnh Long (Khu nhà ở Hạnh Phúc)

Vị trí: Khu nhà ở khóm 2, phường 3, Tp. Vĩnh Long tọa lạc tại khóm 2, phường 3, Tp. Vĩnh Long. Đây là một vị trí đắc địa của Tp. Vĩnh, gần Trung Tâm giáo dục, trường cao đẳng Miền Tây, trường Chuyên Nguyễn Bình Khiêm, nhà văn hóa , công viên, khu thương mại dịch vụ, siêu thị. Giao thông thuận tiện nối liền quốc lộ 53.

Chủ đầu tư: Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông

Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án là 12.872,3 m²
 Nhà phố liên kế 92 căn (3 căn 1 trệt 3 lầu; 89 căn 1 trệt 1 lầu, tổng diện tích đất ở 7.945,8m², tổng diện tích sàn xây dựng 12.164,1m²).

Tổng vốn đầu tư: 72,6 tỷ đồng

Thời gian thực hiện: 2010 – 2014

Tiến độ triển khai: Hoàn thành xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông.

Đang triển khai thi công xây dựng 11 căn dãy A1, A2.

Kế hoạch xây thô sẽ hoàn chỉnh đến ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Tỷ lệ sở hữu: 100%

Mẫu 1 Mẫu 2 Mẫu 3 Mẫu 4 Mẫu 5

Tọa lạc ngay trung tâm TP. Vinh Long. Cơ sở hạ tầng hoàn thiện, thoáng trảng, đáp ứng được nhu cầu của cư dân. Đây được xem là nơi an cư lạc nghiệp lý tưởng.

NƠI AN CƯ LẠC NGHIỆP

LỘ BỒ KINH 20M LỘ LIÊN PHƯƠNG 30M

Trang thiết bị nội thất hiện đại, được kết hợp hài hòa làm dịu đi không gian hối hả của cuộc sống thường nhật. Đáp ứng mọi yêu cầu của gia chủ, phục vụ tối đa một cuộc sống tận nghi.

..... nơi của an cư cho cuộc sống tương lai lý tưởng, sẽ đáp ứng đầy đủ những nhu cầu của cuộc sống hiện đại như: gần trung tâm giáo dục, trường cao đẳng Miền Tây, trường chuyên Nguyễn Bình Khiêm, nhà văn hóa, công viên, khu thương mại dịch vụ, siêu thị Co.opmart. Giao thông thuận tiện nối liền quốc lộ 53.



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC

Trụ sở chính : 39/3L Phạm Văn Chiêu, P.8, Quận Gò Vấp, Tp. HCM.
 Văn Phòng Giao Dịch : 2/23 Quách Văn Tuấn, K300 Cộng Hòa, P.12, Q. Tân Bình.
 Chi nhánh Nha Trang : 07 Vân Đồn - Phường Phước Hòa - Nha Trang - Tỉnh Khánh Hòa.
 Chi nhánh Vũng Tàu : 169 Trương Công Định - Tp. Vũng Tàu - Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

FAC AUDITING CO., LTD

Tel : (08) 3 948 3100 Fax : (08) 3 948 3102
 Tel : (0-58) 3 872 355 Fax : (0-58) 3 872 344
 Tel : (0-64) 2 210 287 Fax : (0-64) 6 253 070

Số: 064/2014/BCTC-FAC

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 Mê Kông**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông ("Công ty"), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2014, từ trang 8 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến thuyết minh IV.6 và V.2 trong Thuyết minh báo cáo tài chính về giá vốn cho thuê lại đất được ước tính và ghi nhận trên cơ sở giá tạm tính. Tuy nhiên, do công tác xây dựng chưa quyết toán và giá vốn sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức. Tùy thuộc vào giá trị xây dựng được quyết toán, giá vốn được ghi nhận có thể thay đổi kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



Hoàng Lam - Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 0701-2013-099-1
TP. HCM, ngày 10 tháng 4 năm 2014

Nguyễn Xuân Dũng - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số 1494-2013-099-1

HẠN
HỮU

15
0
4
0
9
9
1

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.157.244.401.683	891.457.604.008
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	24.111.981.989	5.924.945.613
1. Tiền	111		24.111.981.989	5.924.945.613
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		137.436.947.000	4.760.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	IV. 2	177.111.947.000	4.760.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	IV. 3	(39.675.000.000)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		688.208.610.695	568.857.724.463
1. Phải thu khách hàng	131	IV. 4	224.393.814.608	197.563.953.962
2. Trả trước cho người bán	132	IV. 5	291.194.243.319	272.151.041.436
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	IV. 6	172.620.552.768	99.142.729.065
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		305.624.834.512	309.544.703.555
1. Hàng tồn kho	141	IV. 7	305.624.834.512	309.544.703.555
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.862.027.487	2.370.230.377
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		438.952.028	1.644.271.406
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	IV. 8	1.423.075.459	725.958.971

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
 Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		301.030.172.785	514.035.519.994
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		80.445.372.466	120.483.750.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	IV. 9	80.445.372.466	120.483.750.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		173.845.590	364.046.539
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 10	173.845.590	364.046.539
<i>Nguyên giá</i>	222		2.092.806.300	2.526.216.978
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.918.960.710)	(2.162.170.439)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV. 11	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		14.000.000	14.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(14.000.000)	(14.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		220.326.100.989	393.187.723.455
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV. 12	141.875.630.388	109.875.630.388
3. Đầu tư dài hạn khác	258	IV. 13	78.450.470.601	283.312.093.067
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		84.853.740	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 14	84.853.740	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.458.274.574.468	1.405.493.124.002

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ÓC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
 Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013		01/01/2013	
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.106.078.636.951		1.054.425.233.156	
I. Nợ ngắn hạn	310		713.126.290.513		610.763.225.183	
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	IV. 15	60.305.980.000		12.611.947.000	
2. Phải trả người bán	312	IV. 16	22.167.958.614		21.862.786.818	
3. Người mua trả tiền trước	313	IV. 17	113.181.275.354		85.068.189.003	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV. 18	29.909.064.227		17.776.549.042	
5. Phải trả người lao động	315		2.630.653.962		1.014.457.456	
6. Chi phí phải trả	316	IV. 19	467.430.751.031		422.992.308.837	
7. Phải trả nội bộ	317		-		-	
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-		-	
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	IV. 20	15.960.736.545		47.669.078.685	
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-		-	
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	IV. 21	1.539.870.780		1.767.908.342	
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-		-	
II. Nợ dài hạn	330		392.952.346.438		443.662.007.973	
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-		-	
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-		-	
3. Phải trả dài hạn khác	333	IV. 22	26.019.300.000		26.019.300.000	
4. Vay và nợ dài hạn	334	IV. 23	284.748.675.472		336.326.922.472	
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V. 10	82.184.370.966		81.315.785.501	
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-		-	
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-		-	
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-		-	
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		352.195.937.517		351.067.890.846	
I. Vốn chủ sở hữu	410		352.195.937.517		351.067.890.846	
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	IV. 24	320.000.000.000		320.000.000.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-		-	
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-		-	
4. Cổ phiếu quỹ	414		-		-	
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-		-	
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-		-	
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	IV. 24	2.609.665.073		2.609.665.073	
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	IV. 24	1.304.832.536		1.304.832.536	
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-		-	
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	IV. 24	28.281.439.908		27.153.393.237	
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-		-	
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-		-	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-		-	
1. Nguồn kinh phí	432		-		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.458.274.574.468		1.405.493.124.002	

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
 Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
Dollar Mỹ (USD)		450,69	453,51
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014



Lê Thị Hồng Vân
 Kế toán trưởng



Tăng Văn Lâm
 Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

10/04/2014
 10/04/2014
 10/04/2014

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ÓC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2013	2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V. 1	95.054.555.459	169.684.286.580
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V. 1	2.541.175.731	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	92.513.379.728	169.684.286.580
4. Giá vốn hàng bán	11	V. 2	21.852.889.991	95.925.750.125
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		70.660.489.737	73.758.536.455
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	25.002.215.839	11.225.332.923
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	81.010.069.460	50.168.065.735
Trong đó: chi phí lãi vay	23		39.592.678.607	47.595.925.287
8. Chi phí bán hàng	24	V. 5	645.486.616	2.111.897.477
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V. 6	8.575.607.175	10.660.382.727
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.431.542.325	22.043.523.439
11. Thu nhập khác	31	V. 7	89.376.700	102.348.340
12. Chi phí khác	32	V. 8	2.819.263.395	1.745.243.924
13. Lợi nhuận khác	40		(2.729.886.695)	(1.642.895.584)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.701.655.630	20.400.627.855
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	705.023.494	2.541.760.961
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V. 10	868.585.465	(1.835.766.317)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.128.046.671	19.694.633.211
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 11	35	615



Lê Thị Hồng Vân
 Kế toán trưởng



Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014

Tăng Văn Lãm
 Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.701.655.630	20.400.627.855
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	IV. 10	151.850.511	198.838.387
- Các khoản dự phòng	03		39.675.000.000	(13.443.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(1.441.870)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		79.031.950	(11.223.891.053)
- Chi phí lãi vay	06	V. 4	39.592.678.607	47.595.925.287
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		82.200.216.698	56.956.615.606
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(78.294.630.342)	(132.125.153.742)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.919.869.043	27.690.475.827
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		17.405.408.006	(107.770.958.048)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(84.853.740)	-
- Tiền lãi vay đã trả	13		(2.806.040.215)	9.887.243.734
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(3.649.322.924)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(228.037.562)	(301.371.313)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		22.111.931.888	(149.312.470.860)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	IV. 10	(48.190.909)	-
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		-	(76.722.563.119)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	94.959.891.329
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(66.040.470.601)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	141.747.400.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.509.397	8.250.463
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(40.681.512)	93.952.508.072

59/1
 20/11/13
 M
 F/1
 TP

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Mẫu B 03-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2013	2012
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn vốn chủ sở hữu	31		-	-
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	IV. 15,23	6.115.786.000	57.074.421.268
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	IV. 15,23	(10.000.000.000)	(148.053.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.884.214.000)	56.926.368.268
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		18.187.036.376	1.566.405.480
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	IV. 1	5.924.945.613	4.357.098.263
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	1.441.870
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	IV. 1	24.111.981.989	5.924.945.613

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014


 Lê Thị Hồng Vân
 Kế toán trưởng


 Tàng Văn Lâm
 Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

12
G
M
T
C
H

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. Giấy phép hoạt động

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 540300013 ngày 27 tháng 5 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi cụ thể như sau:

- Thay đổi lần thứ nhất ngày 22/07/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ hai ngày 27/08/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ ba ngày 04/05/2007 về việc thay đổi cổ đông sáng lập và bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ tư ngày 05/06/2007 về việc tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng và thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Tổng Giám đốc sang Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Thay đổi lần thứ năm ngày 08/08/2008 về việc thay đổi bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ sáu ngày 06/05/2009 về việc thay đổi số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh từ 540300013 thành 1500419591;
- Thay đổi lần thứ bảy ngày 22/02/2010 về việc thay đổi số cổ phần đã góp và số cổ phần được quyền chào bán;
- Thay đổi lần thứ tám ngày 29/10/2010 về việc tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 320.000.000.000 VND.

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Các đơn vị trực thuộc:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 139 tổ 5, 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: địa chỉ đặt tại số 47 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 31-33-35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng cán bộ và nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 82 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 76 người).

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ÓC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

2. Công ty liên kết

Trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty có các công ty liên kết như sau:

	Tỷ lệ sở hữu	
	31/12/2013	01/01/2013
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	21%	21%
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	40%	0%

Thông tin chi tiết về công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh IV.12.

3. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/05/2004
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Tăng Văn Lãm	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01/06/2010
Ông Phan Hùng Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/09/2011
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Phạm Ngọc Minh Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Cao Văn Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2013

Theo Giấy ủy quyền số 01/14/UQ-HQMK ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, ủy quyền cho ông Tăng Văn Lãm là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, thay mặt Chủ tịch ký phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê quyền khai thác số 31/HQMK ngày 25 tháng 10 năm 2013 với Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh; theo đó, Công ty cho thuê quyền khai thác diện tích khu CX1 để kinh doanh dịch vụ giải trí và các hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên cạnh đó, trong năm Công ty đã ghi nhận doanh thu đợt 1 với giá trị 47.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty đã ký các biên bản thỏa thuận với các bên liên quan về việc chuyển đổi các khoản đầu tư góp vốn thực hiện dự án thành khoản tiền cho mượn và tiến hành tính lãi phải thu đối với các khoản tiền cho mượn này. Đồng thời, Công ty đã ghi nhận doanh thu tài chính về các khoản lãi cho vay này vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty được trình bày theo nguyên tắc giá gốc dựa trên cơ sở giả định Công ty hoạt động kinh doanh liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

2. Chế độ Kế toán và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán hiện hành trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là nhật ký chung.

4. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Thay đổi chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ tài chính ban hành thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ tài chính ban hành thông tư số 89/2013/TT-BTC ("Thông tư 89") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 228") của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 07 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Bất động sản xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng bất động sản, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

T.M.K.

11/2013

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

6. 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 giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

7. Khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Phương tiện vận tải 05-08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 05-07 năm

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.

9. 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 của doanh nghiệp.

- Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

10. Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

11. Đầu tư dài hạn khác và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

12. Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch của ngân hàng thương mại tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần là số chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu, trừ đi chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu.
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại ngày cuối kỳ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

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.

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 kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc các đơn vị chịu thuế khác nhau 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.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi lợi ích và rủi ro gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu liên quan đến khu nhà ở chuyên gia, công nhân và khu thương mại dịch vụ Bình Minh (gọi tắt "Khu dân cư Bình Minh") được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo 2 giai đoạn:

- +* Giai đoạn 1: Doanh thu quyền sử dụng đất và hạ tầng khi bàn giao đất nền;
- + Giai đoạn 2: Doanh thu phần xây dựng khi bàn giao nhà thô cho khách hàng.

- * Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.
- Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo số tiền thực thu khách hàng hay số tiền khách hàng chấp nhận thanh toán. Công ty không tiến hành ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.
- Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính giữ sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các loại tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các loại tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính niêm yết và không niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các khoản nợ tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các loại nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm nợ phải trả người bán, chi phí phải trả, nợ phải trả khác, các khoản vay và nợ.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

18. Quản lý, sử dụng và kinh doanh đất

Tổng diện tích được quy hoạch cho dự án Khu công nghiệp và Khu dân cư Bình Minh là 167,23 ha; trong đó:

Khu công nghiệp Bình Minh: 137,3 ha; bao gồm:

- Khu đất 108,8 ha: Theo hợp đồng thuê đất với Nhà Nước, được thuê trong thời hạn 50 năm từ ngày 08/09/2006 đến ngày 08/09/2056 và tiền thuê đất trả hàng năm. Tuy nhiên, hiện nay đã nhận bàn giao 87,82 ha đất.
- Khu đất 21,1 ha Bãi công trình số 3 và Khu đất 7,4 ha (đất ngoài hàng rào khu công nghiệp) chưa được Nhà nước bàn giao.

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

Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	86,03	65,42%
Đất làm trung tâm điều hành, dịch vụ	6,85	5,21%
Đất công trình đầu mối kỹ thuật	4,72	3,59%
Đất giao thông	20,54	15,62%
Đất cây xanh	13,36	10,16%
	131,50	100,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
 Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Khu dân cư Bình Minh: 29,93 ha; bao gồm:

Đây là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất một lần, diện tích đất ở này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Đất xây dựng nhà ở	16,16	53,98%
Đất công cộng	2,76	9,22%
Đất giao thông	10,255	34,26%
Đất công viên cây xanh	0,76	2,54%
	29,94	100,00%

Khu xây dựng nhà ở gồm:

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

19. 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.

Giao dịch với các bên liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh số VI.1.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
Tiền mặt tại quỹ	610.009.418	5.841.075.412
Tiền gửi ngân hàng	23.501.972.571	83.870.201
Cộng	24.111.981.989	5.924.945.613

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 450,69 USD # 9.440.715 VND.

2. Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Khoản cho Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân vay với lãi suất 24%/năm; thời hạn cho vay 12 tháng	4.611.947.000	4.760.000.000
Cổ phiếu Công ty CP TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân - Số lượng: 17.250.000 cổ phiếu; Mã chứng khoán: HQC	172.500.000.000	-
Cộng	177.111.947.000	4.760.000.000

3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Dự phòng cho đầu tư chứng khoán ngắn hạn	39.675.000.000	-
Cộng	39.675.000.000	-

001
 ÔP
 INH
 2
 EN
 F
 / 71

F
 0
 1
 3
 H
 V
 3
 K
 1
 0
 11

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Tại ngày 01/01	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	39.675.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Tại ngày 31/12	39.675.000.000	-

4. Phải thu của khách hàng

	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu tiền bán hàng / bên liên quan	132.659.427.425	157.634.175.940
Phải thu tiền bán vật liệu / bên liên quan	13.703.104.060	13.122.779.060
Phải thu tiền cho thuê quyền khai thác khu CX1 / bên liên quan	49.100.000.000	-
Phải thu tiền bán nền khu dân cư Bình Minh	15.578.091.077	13.853.791.593
Phải thu tiền cho thuê khu công nghiệp	12.690.000.000	12.219.396.323
Phải thu tiền bán nền dự án Agrimex	406.126.546	406.126.546
Phải thu tiền bán nền dự án Khóm 2, phường 3	198.229.000	278.434.000
Phải thu tiền bán nền dự án Phú Hữu	43.000.500	43.000.500
Phải thu tiền cho thuê nhà	15.836.000	6.250.000
Cộng	224.393.814.608	197.563.953.962

5. Trả trước cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
Ứng tiền xây dựng / bên liên quan	269.819.024.296	263.836.877.642
Ứng tiền môi giới / bên liên quan	-	7.775.000
Ứng tiền cho nhà cung cấp khác	21.375.219.023	8.306.388.794
Cộng	291.194.243.319	272.151.041.436

6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Cho vay mượn không tính lãi / bên liên quan	5.415.665.013	50.283.120.390
Cho vay mượn có tính lãi / bên liên quan	102.093.929.245	-
Tiền thuế trước bạ phải thu dự án Phú Hữu / bên liên quan	1.490.939.984	1.594.901.900
Phải thu lãi tiền cho vay / bên liên quan	11.694.581.447	11.215.640.590
Cho các cá nhân vay mượn không tính lãi	51.527.063.472	35.739.300.000
Phải thu khác	398.373.607	309.766.185
Cộng	172.620.552.768	99.142.729.065

7. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(a)	303.959.919.057	308.751.703.555
Hàng hóa ^(b)	1.664.915.455	793.000.000
Cộng	305.624.834.512	309.544.703.555

100%
 100%
 100%
 100%
 100%

100%
 100%
 100%
 100%
 100%

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

(a) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
Khu dân cư Bình Minh	248.898.239.393	250.488.711.578
Khu công nghiệp Bình Minh	32.408.616.733	34.226.225.590
Khu dân cư nhóm 2, phường 3	21.352.051.292	16.642.104.112
Khu kinh tế Định An	425.454.545	425.454.545
Nhà máy xử lý nước thải	875.557.094	6.969.207.730
Cộng	<u>303.959.919.057</u>	<u>308.751.703.555</u>

Tổng chi phí theo dự án đầu tư Khu dân cư và khu công nghiệp Bình Minh theo dự toán là 1.591 tỷ VND, và thực tế phát sinh đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 868.277.516.719 VND chi tiết như sau:

<u>Chi phí đầu tư khu dân cư</u>	<u>Lũy kế phát sinh đến 01/01/2013</u>	<u>Phát sinh trong kỳ</u>	<u>Lũy kế phát sinh đến 31/12/2013</u>
Tiền sử dụng đất	74.838.342.297	91.828.782	74.930.171.079
Chi phí đền bù giải tỏa	22.894.673.075	-	22.894.673.075
Chi phí thi công hạ tầng	68.288.614.157	718.575.127	69.007.189.284
Chi phí xây dựng nhà thô	296.668.793.411	3.038.275.413	299.707.068.824
Chi phí lãi vay được vốn hóa	79.301.497.140	8.075.051.763	87.376.548.903
Chi phí khác	11.338.971.341	1.335.287.150	12.674.258.491
Cộng	<u>553.330.891.421</u>	<u>13.259.018.235</u>	<u>566.589.909.656</u>

Đã kết chuyển giá vốn

- Chi phí đất và hạ tầng (Theo giá kế hoạch tạm tính)	(229.304.359.326)	(6.933.487.722)	(236.237.847.048)
- Chi phí xây dựng nhà thô	(73.537.820.517)	(7.916.002.698)	(81.453.823.215)

Chi phí dở dang tại ngày 31/12/2013

248.898.239.393

<u>Chi phí đầu tư khu công nghiệp</u>	<u>Lũy kế phát sinh đến 01/01/2013</u>	<u>Phát sinh trong kỳ</u>	<u>Lũy kế phát sinh đến 31/12/2013</u>
Chi phí đền bù giải tỏa	48.946.967.555	-	48.946.967.555
Tiền thuê đất	238.768.001	200.298.386	439.066.387
Chi phí thi công hạ tầng	205.467.450.955	3.002.112.590	208.469.563.545
Chi phí lãi vay được vốn hóa	36.013.362.685	2.715.878.916	38.729.241.601
Chi phí khác	5.058.567.975	44.200.000	5.102.767.975
Cộng	<u>295.725.117.171</u>	<u>5.962.489.892</u>	<u>301.687.607.063</u>

Đã tạm kết chuyển giá vốn

(Theo giá kế hoạch tạm tính)	(261.498.891.581)	(7.780.098.749)	(269.278.990.330)
------------------------------	-------------------	-----------------	-------------------

Chi phí dở dang tại ngày 31/12/2013

32.408.616.733

Giá vốn bất động sản được ước tính và ghi nhận trên cơ sở phân bổ tổng chi phí đầu tư dự án ban đầu bao gồm tiền thuê đất, chi phí đền bù đất, san lấp, hệ thống đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng và các chi phí trực tiếp có liên quan khác của Khu công nghiệp Bình Minh. Giá tạm tính như sau:

- Đối với đất khu công nghiệp Bình Minh: 564.142 đồng/m²;
- Đối với đất và hạ tầng khu dân cư Bình Minh: 1.581.523 đồng/m².

Quyền sử dụng đất của toàn bộ khu đất khu dân cư Bình Minh và khu công nghiệp Bình Minh đang được thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng (Xem chi tiết tại thuyết minh V.23).

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

(b) Chi tiết hàng hóa bao gồm:

	31/12/2013	01/01/2013
Giá mua hàng hóa	871.915.455	-
Bê tông	871.915.455	-
Hàng hóa bất động sản	793.000.000	793.000.000
Khu Hưng Thịnh Đức – Vĩnh Long căn 381	603.000.000	603.000.000
Nền B2-11 khu dân cư Bình Minh	190.000.000	190.000.000
Cộng	1.664.915.455	793.000.000

8. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Tạm ứng	1.136.061.105	621.997.055
Tài sản thiếu chờ xử lý	287.014.354	103.961.916
Cộng	1.423.075.459	725.958.971

9. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân	80.445.372.466	120.483.750.000
Cộng	80.445.372.466	120.483.750.000

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tài, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2013	1.721.667.799	804.549.179	2.526.216.978
Mua sắm mới trong năm	-	48.190.909	48.190.909
Giảm trong năm theo Thông tư 45	(23.454.544)	(458.147.043)	(481.601.587)
Tại ngày 31/12/2013	1.698.213.255	394.593.045	2.092.806.300
Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	972.826.762	300.320.318	1.273.147.080
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2013	1.407.052.729	755.117.710	2.162.170.439
Khấu hao trong năm	118.493.061	33.357.450	151.850.511
Phân loại lại khấu hao	60.993.975	(60.993.975)	-
Giảm trong năm theo Thông tư 45	(23.454.544)	(371.605.696)	(395.060.240)
Tại ngày 31/12/2013	1.563.085.221	355.875.489	1.918.960.710
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2013	314.615.070	49.431.469	364.046.539
Tại ngày 31/12/2013	135.128.034	38.717.556	173.845.590

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy vi tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tại 01/01/2013	14.000.000	14.000.000	-
Phát sinh tăng	-	-	-
Phát sinh giảm	-	-	-
Tại 31/12/2013	14.000.000	14.000.000	-

12. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (mệnh giá 10.000 VND) ^(a)	10.500.000	109.875.630.388	10.500.000	109.875.630.388
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh (mệnh giá 100.000 VND) ^(b)	320.000	32.000.000.000	-	-
Cộng		141.875.630.388		109.875.630.388

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, vốn điều lệ của Công ty này là 500 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 35% vốn điều lệ tương ứng với 175 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 35% (17.500.000 cổ phần tương ứng với 175 tỷ VND theo mệnh giá) với số tiền chi ra để mua cổ phần là 183.130.630.388 VND.

Trong năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng 7.000.000 cổ phần tương ứng 70 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần) cho Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Quân với giá 10.465 VND/cổ phần tương ứng 73.255.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh chiếm tỷ lệ 21% vốn điều lệ.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh. Trong năm 2013, Công ty đã nhận chuyển nhượng 20.000 cổ phần tương ứng 2 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh từ Ông Nguyễn Viết Phong và nhận chuyển nhượng 20.000 cổ phần tương ứng 2 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh từ Bà Nguyễn Thị Diệu Phương. Đồng thời, Công ty đăng ký mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh với số lượng 280.000 cổ phần tương ứng 28 tỷ VND (theo mệnh giá) theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Biên bản thỏa thuận giữa các bên. Tổng cộng Công ty góp vốn 32 tỷ VND tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh.

13. Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long (mệnh giá 10.000 VND)	10.000	1.600.000.000	10.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long (mệnh giá 10.000 VND)	10.000	1.600.000.000	10.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh (mệnh giá 10.000 VND) ^(a)	131.000	1.310.000.000	131.000	1.310.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh ^(b)	190.000	1.900.000.000	30.000	300.000.000
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Quân		-		132.461.622.466
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ ^(c)		38.000.000.000		80.000.000.000
Chợ Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh vay ^(d)		34.040.470.601		66.040.470.601
Cộng		78.450.470.601		283.312.093.067

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

- (a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh số 1500716139 ngày 27 tháng 10 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty này là 8 tỷ VND, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập góp vốn với tỷ lệ 25%, tương ứng 2 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 1,31 tỷ VND.
- (b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương Mại Giải Bình Minh số 1500717580 ngày 8 tháng 11 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty này là 10 tỷ VND, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập góp vốn với tỷ lệ 20%, tương ứng 2 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 1,9 tỷ VND.
- (c) Đây là các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh vào các dự án kinh doanh do Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ làm chủ đầu tư, chi tiết như sau:

Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ

Dự án khu tái định cư Thường Thạnh ^(c.1)	22.000.000.000	44.000.000.000
Dự án khu trung tâm văn hóa Tây Đô ^(c.2)	-	20.000.000.000
Dự án khu nhà ở quận 9 ^(c.3)	16.000.000.000	16.000.000.000
	38.000.000.000	80.000.000.000

- (c.1) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 25/2011/HĐHTKD ngày 04/07/2011 đầu tư xây dựng Khu tái định cư tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 222 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 44 tỷ VND. Trong năm 2013, Công ty đã chuyển 22 tỷ VND trong tổng vốn đã góp thành khoản cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ mượn theo Biên bản thỏa thuận số 11B/2013/BBTT-HQMK ngày 01/06/2013. Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong dự án này còn 10% trên tổng vốn đầu tư theo thỏa thuận.
- (c.2) Theo Biên bản thỏa thuận số 11B/2013/BBTT-HQM ngày 01/06/2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ, hai bên thống nhất hủy hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng khu tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô tại khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ số 26/2011/HĐHTKD ngày 04/07/2011 và chuyển số tiền đã góp 20 tỷ VND sang cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ mượn.
- (c.3) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển nhà ở gia đình quân khu 9 tại phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 182,8 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 16 tỷ VND.
- (d) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh theo hợp đồng vay - mượn số 04/HĐVMT-2010 ngày 25/10/2010 và phụ lục hợp đồng số 01A/2013/PLHĐ-HQMK ngày 04/01/2013 với lãi suất 18%/năm.

14. Chi phí trả trước dài hạn

	01/01/2013	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2013
Công cụ, dụng cụ	-	103.678.025	18.824.285	84.853.740
Cộng	-	103.678.025	18.824.285	84.853.740

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
 Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

15. Vay và nợ ngắn hạn

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	Tại ngày 01/01/2013	Số tiền vay trong năm/ Vay dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay dài hạn do tái cơ cấu nợ vay	Tại ngày 31/12/2013
Vay ngắn hạn	12.611.947.000	-	-	4.611.947.000	8.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Thuyết minh V.23)	4.611.947.000	-	-	4.611.947.000	-
Ông Trương Anh Tuấn ^(a)	8.000.000.000	-	-	-	8.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh V.23)	-	62.305.980.000	10.000.000.000	-	52.305.980.000
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long	-	60.000.000.000	10.000.000.000	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	2.305.980.000	-	-	2.305.980.000
Cộng	12.611.947.000	62.305.980.000	10.000.000.000	4.611.947.000	60.305.980.000

(a) Khoản vay ông Trương Anh Tuấn với lãi suất 15%/năm, không có thế chấp.

16. Phải trả cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Long	16.694.545.661	16.694.545.661
Phải trả người bán / bên liên quan	1.692.797.000	1.796.266.322
Phải trả người bán / bên thứ ba	3.780.615.953	3.371.974.835
Cộng	22.167.958.614	21.862.786.818

17. Người mua trả tiền trước

	31/12/2013	01/01/2013
Bên liên quan / Khu dân cư Bình Minh	22.603.053.175	38.227.598.630
Bên liên quan / Thuê lại đất khu công nghiệp	6.759.694.586	7.109.090.909
Bên liên quan/ Phải thu tiền bán vật liệu	49.085.087.750	-
Bên thứ ba / Khu dân cư Bình Minh	23.990.940.793	31.122.432.842
Bên thứ ba / Dự án Hoàng Quân Plaza	886.458.100	1.046.458.100
Bên thứ ba / Khu dân cư nhóm 2, phường 3	8.677.710.372	2.641.043.775
Bên thứ ba / Thuê lại đất khu công nghiệp	1.178.330.578	4.866.564.547
Bên thứ ba / khác	-	55.000.200
Cộng	113.181.275.354	85.068.189.003

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Tình hình thực hiện nghĩa vụ Thuế và các khoản nộp Ngân sách Nhà nước của Công ty trong năm như sau :

	01/01/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2013
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	5.105.983.341	-	5.105.983.341
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.176.057.801	705.023.494	-	12.881.081.295
Thuế thu nhập cá nhân	137.207.285	126.968.842	-	264.176.127
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.210.171.968	50.000.000	4.160.171.968
Các loại thuế khác	5.463.283.956	2.039.367.540	5.000.000	7.497.651.496
Cộng	17.776.549.042	12.187.515.185	55.000.000	29.909.064.227

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế GTGT cho các sản phẩm và dịch vụ như sau:

- Giá đất của Nhà nước	0%
- Cung cấp nước	5%
- Các hoạt động khác	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh III.15 và thuyết minh V.9.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

Việc xác định nghĩa vụ thuế các loại phải nộp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Số thuế phải nộp theo quyết toán thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của Cơ quan Thuế, do đó số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

19. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí xây dựng dự án khu dân cư Bình Minh	154.892.247.667	154.892.247.667
Chi phí xây dựng dự án khu công nghiệp Bình Minh	117.434.088.251	117.434.088.251
Lãi trả chậm - Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Long	35.846.428.773	33.306.152.628
Chi phí lãi vay - ngân hàng	158.913.194.281	113.515.028.232
Chi phí lãi vay - cá nhân liên quan	-	1.200.000.000
Chi phí lãi trả chậm phải trả người bán khác	344.792.059	2.344.792.059
Chi phí tiền thuê nhà phải trả - cá nhân liên quan	-	300.000.000
Cộng	467.430.751.031	422.992.308.837

20. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	30.766.202	42.268.570
Bảo hiểm xã hội	1.047.176.563	488.289.922
Phải trả kho bạc Nhà nước tỉnh Vĩnh Long	-	9.057.597.000
Phải trả khác / bên liên quan	9.963.777.791	30.022.459.901
Phải trả khác / cá nhân liên quan	4.269.676.415	6.874.372.508
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Tiền tạm mượn phải trả	-	1.000.000.000
Phải trả khác	553.339.574	88.090.784
Cộng	15.960.736.545	47.669.078.685

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

21. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Năm 2013	Năm 2012
Số dư tại 01/01	1.767.908.342	2.069.279.655
Trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Chi khen thưởng, phúc lợi	(228.037.562)	(301.371.313)
Số dư tại 31/12	1.539.870.780	1.767.908.342

22. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Phải trả khác / bên liên quan	26.019.300.000	26.019.300.000
Cộng	26.019.300.000	26.019.300.000

23. Vay và nợ dài hạn

	Tại ngày 01/01/2013	Số tiền vay trong kỳ	Tăng trong kỳ do tái cơ cấu nợ vay	Kết chuyển về vay dài hạn đến hạn trả	Tại ngày 31/12/2013
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long ^(a)	336.326.922.472	6.115.786.000	-	60.000.000.000	282.442.708.472
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ^(b)	-	-	4.611.947.000	2.305.980.000	2.305.967.000
	336.326.922.472	6.115.786.000	4.611.947.000	62.305.980.000	284.748.675.472

(a) Đây là số dư các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long, trong đó:

Khoản vay 1: 78.506.732.607 VND, được vay theo hợp đồng tín dụng số 0626/2009/HĐ ngày 21 tháng 5 năm 2009 kèm phụ lục hợp đồng 0626-1/2012/PLHĐ ngày 29 tháng 11 năm 2012 với các nội dung như sau:

- Mục đích vay: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bình Minh;
- Hạn mức vay: 120.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày 21 tháng 5 năm 2009;
- Lãi suất vay: hiện tại là 13%/năm và thay đổi khi có thông báo của Ngân hàng;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất khu công nghiệp.

Khoản vay 2: 253.935.975.865 VND, được vay theo hợp đồng tín dụng số 1344/2009/HĐ ngày 03 tháng 11 năm 2009 kèm phụ lục hợp đồng 1344-1/2012/PLHĐ ngày 29 tháng 11 năm 2012 với các nội dung như sau:

- Mục đích vay: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị Bình Minh;
- Hạn mức vay: 340.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày 03 tháng 11 năm 2009;
- Lãi suất vay: hiện tại là 13%/năm và thay đổi khi có thông báo của Ngân hàng;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất khu nhà ở Bình Minh và tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 gồm: 3 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà tại 97-99 Phạm Thái Bường, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long; 337 Huỳnh Văn Bánh, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh; và 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

3081
 CÔNG
 HANH
 TIỀN
 F
 1-71

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
 Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

- (b) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeAbank) - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 00552/HDTD/NH ngày 27 tháng 9 năm 2011 - phụ lục hợp đồng số 00552/HDTD/NH - PL01 ngày 18 tháng 12 năm 2012; Thỏa thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ ngày 19 tháng 12 năm 2012 và phụ lục hợp đồng ký ngày 13 tháng 8 năm 2013. Số tiền vay: 4.611.947.000 VND; Lãi suất vay hiện tại 15%/năm; Thời hạn vay sau tái cơ cấu 24 tháng kể từ ngày thực hiện tái cơ cấu, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 19/01/2014 và được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 00552/HĐTC-QSDĐ-DH ngày 29 tháng 7 năm 2012 kèm phụ lục hợp đồng thế chấp 00552/HĐSDBS/PL01 ngày 18 tháng 12 năm 2012.

24. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại 01/01/2012	320.000.000.000	2.609.665.073	1.304.832.536	7.458.760.026	331.373.257.635
Lợi nhuận sau thuế năm 2012	-	-	-	19.694.633.211	19.694.633.211
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2012	<u>320.000.000.000</u>	<u>2.609.665.073</u>	<u>1.304.832.536</u>	<u>27.153.393.237</u>	<u>351.067.890.846</u>
Tại 01/01/2013	320.000.000.000	2.609.665.073	1.304.832.536	27.153.393.237	351.067.890.846
Lợi nhuận sau thuế năm 2013	-	-	-	1.128.046.671	1.128.046.671
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2013	<u>320.000.000.000</u>	<u>2.609.665.073</u>	<u>1.304.832.536</u>	<u>28.281.439.908</u>	<u>352.195.937.517</u>

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Năm 2013	Năm 2012
Cổ đông		
Cổ đông sáng lập	119.450.400.000	145.050.400.000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	102.400.000.000	128.000.000.000
Ông Trương Thái Sơn	8.525.200.000	8.525.200.000
Ông Trương Đức Hiếu	8.525.200.000	8.525.200.000
Cổ đông thường	200.549.600.000	174.949.600.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	25.575.600.000	25.575.600.000
Các cổ đông khác	174.974.000.000	149.374.000.000
Cộng	<u>320.000.000.000</u>	<u>320.000.000.000</u>

Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Năm 2013	Năm 2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.000.000	32.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32.000.000	32.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	32.000.000	32.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.000.000	32.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	32.000.000	32.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013	Năm 2012
Tổng doanh thu	95.054.555.459	169.684.286.580
Các khoản giảm trừ	2.541.175.731	-
- Hàng bán bị trả lại	2.541.175.731	-
Doanh thu thuần	92.513.379.728	169.684.286.580
Trong đó:		
- Doanh thu bán nền và nhà khu dân cư Bình Minh	25.798.068.256	133.882.459.082
- Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh (*)	18.999.756.696	35.139.420.455
- Doanh thu chuyển quyền khai thác khu CX1	47.000.000.000	-
- Doanh thu bán nhà khu nhà ở Hưng Thịnh Đức	-	550.363.636
- Doanh thu bán hàng hóa vật tư	527.568.181	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	187.986.595	112.043.407

(*) Chi tiết doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh như sau:

Khách hàng	Ghi nhận				Doanh thu lũy kể đến 31/12/2013
	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	
Công ty CP Cảng Bình Minh	487.476.816.136	86.363.636.364	30.000.000.000	-	603.840.452.500
Công ty CP ĐT XD Phát Triển Nhà Bảo Linh	49.636.258.409	-	-	-	49.636.258.409
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.638.610.875	-	-	-	3.638.610.875
Công ty CP Ô Tô Trường Long	13.964.578.742	-	-	-	13.964.578.742
Công ty TNHH Chiếu Xạ An Phú	20.566.108.422	-	-	-	20.566.108.422
Công ty TNHH Sinh Hóa Phú Sa	502.917.846	-	-	1.764.302.151	2.267.219.997
Ông Đỗ Hữu Triệu	-	6.172.632.603	-	-	6.172.632.603
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	-	-	5.139.420.455	-	5.139.420.455
Công ty TNHH In Mekong	-	-	-	3.871.818.182	3.871.818.182
Công ty Cổ Phần Thạch Anh Bình Minh	-	-	-	13.363.636.363	13.363.636.363
Cộng	575.785.290.430	92.536.268.967	35.139.420.455	18.999.756.696	722.460.736.548

Đơn giá cho thuê là giá thỏa thuận, không phải là giá mặt bằng chung.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013	Năm 2012
Giá vốn bán nền và nhà khu dân cư Bình Minh	13.560.548.515	84.139.435.081
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp Bình Minh (*)	7.780.098.749	11.183.315.044
Giá vốn bán nhà khu nhà ở Hưng Thịnh Đức	-	603.000.000
Giá vốn hàng hóa đã bán	512.242.727	-
Cộng	21.852.889.991	95.925.750.125

(*) Chi tiết giá vốn cho thuê khu công nghiệp Bình Minh như sau:

Khách hàng	Ghi nhận				Giá vốn lũy kế đến 31/12/2013
	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	
Công ty CP Cảng Bình Minh	159.010.460.745	27.483.841.026	9.129.329.437	-	195.623.631.208
Công ty CP ĐT XD Phát Triển Nhà Bảo Linh	30.165.153.449	-	-	-	30.165.153.449
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.666.923.000	-	-	-	3.666.923.000
Công ty CP Ô Tô Trương Long	13.941.979.731	-	-	-	13.941.979.731
Công ty TNHH Chiêu Xạ An Phú	12.228.567.649	-	-	-	12.228.567.649
Công ty TNHH Sinh Hóa Phú Sa	253.554.229	-	-	889.701.310	1.143.255.539
Ông Đỗ Hữu Triệu	-	3.517.780.480	-	-	3.517.780.480
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	-	-	2.053.985.607	-	2.053.985.607
Công ty TNHH In Mekong	-	-	-	1.951.214.949	1.951.214.949
Công ty Cổ Phần Thạch Anh Bình Minh	-	-	-	4.939.182.490	4.939.182.490
Cộng	219.266.638.803	31.001.621.506	11.183.315.044	7.780.098.749	269.231.674.102

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ÓC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Tổng doanh thu và giá vốn cho thuê lại đất Khu công nghiệp Bình Minh lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

<i>Khách hàng</i>	<i>Doanh thu ghi nhận lũy kế đến 31/12/2013</i>	<i>Giá vốn ghi nhận lũy kế đến 31/12/2013</i>	<i>Lãi gộp</i>
Công ty CP Cảng Bình Minh	603.840.452.500	195.623.631.208	408.216.821.292
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	49.636.258.409	30.165.153.449	19.471.104.960
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.638.610.875	3.666.923.000	(28.312.125)
Công ty CP Ô Tô Trường Long	13.964.578.742	13.941.979.731	22.599.011
Công ty TNHH Chiếu Xạ An Phú	20.566.108.422	12.228.567.649	8.337.540.773
Công ty TNHH Sinh Hóa Phù Sa	2.267.219.997	1.143.255.539	1.123.964.458
Ông Đỗ Hữu Triệu	6.172.632.603	3.517.780.480	2.654.852.123
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	5.139.420.455	2.053.985.607	3.085.434.848
Công ty TNHH In Mekong	3.871.818.182	1.951.214.949	1.920.603.233
Công ty Cổ Phần Thạch Anh Bình Minh	13.363.636.363	4.939.182.490	8.424.453.873
Cộng	722.460.736.548	269.231.674.102	453.229.062.446

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.509.397	8.250.463
Lãi cho vay	24.994.706.442	11.215.640.590
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.441.870
Cộng	25.002.215.839	11.225.332.923

4. Chi phí tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí lãi vay ngân hàng	37.594.793.315	45.788.734.648
Chi phí lãi vay cá nhân	1.200.000.000	1.807.190.639
Chi phí trả chậm nhà cung cấp	2.540.276.145	2.560.418.448
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	39.675.000.000	-
Chiết khấu thanh toán	-	11.722.000
Cộng	81.010.069.460	50.168.065.735

5. Chi phí bán hàng

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí cho nhân viên	358.819.249	424.741.480
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	14.281.819	32.812.727
Chi phí khấu hao tài sản cố định	88.278.861	112.612.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.424.000	6.287.727
Chi phí khác bằng tiền	180.682.687	1.535.443.403
Cộng	645.486.616	2.111.897.477

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ÓC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí cho nhân viên	5.144.057.642	5.703.041.573
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	141.873.247	22.152.999
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.600.493	32.763.979
Thuế, phí và lệ phí	59.951.546	62.792.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.990.840.733	2.149.281.740
Chi phí khác bằng tiền	1.222.283.514	2.690.350.344
Cộng	8.575.607.175	10.660.382.727

7. Thu nhập khác

	Năm 2013	Năm 2012
Thu tiền điện, nước	86.176.700	68.790.340
Các khoản thu nhập khác	3.200.000	33.558.000
Cộng	89.376.700	102.348.340

8. Chi phí khác

	Năm 2013	Năm 2012
Phạt chậm nộp thuế và bảo hiểm xã hội	2.540.740.152	701.458.525
Lãi phạt do chậm giao nhà	40.000.000	942.232.186
Các khoản chi phí khác	238.523.243	101.553.213
Cộng	2.819.263.395	1.745.243.924

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Trong năm 2012, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 54221000004 ngày 01 tháng 02 năm 2007 của Ban quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Long, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 24 tháng 8 năm 2011 và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP ngày 6 tháng 8 năm 2004, Công ty được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư Khu công nghiệp Bình Minh như sau: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% và được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 7 năm tiếp theo.

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.701.655.630	20.400.627.855
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	2.580.740.152	4.204.109.159
Các khoản chi phí không được trừ	2.580.740.152	4.204.109.159
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.806.288.999)	(17.148.729.080)
Chênh lệch tạm thời	(274.872.871)	(14.163.239.503)
Lỗi các năm trước được chuyển	(1.531.416.128)	(2.985.489.577)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.476.106.783	7.456.007.934
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập được hưởng ưu đãi thuế (miễn thuế)	656.012.808	(2.711.035.909)
- Thu nhập tính theo thuế suất phổ thông (25%)	2.820.093.975	10.167.043.843
Thuế TNDN từ hoạt động SXKD tính theo thuế suất phổ thông (25%)	705.023.494	2.541.760.961
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	705.023.494	2.541.760.961

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm 2013 và năm 2012 như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả kinh doanh	
	31/12/2013	01/01/2013	Năm 2013	Năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tạm thời chịu thuế	82.184.370.966	81.315.785.501	868.585.465	(1.835.766.317)
	82.184.370.966	81.315.785.501	868.585.465	(1.835.766.317)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tính vào vốn chủ sở hữu	82.184.370.966	81.315.785.501	868.585.465	(1.835.766.317)
	82.184.370.966	81.315.785.501	868.585.465	(1.835.766.317)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.128.046.671	19.694.633.211
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.128.046.671	19.694.633.211
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	32.000.000	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	615

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

	Năm 2013	Năm 2012
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	32.000.000	32.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	32.000.000	32.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
 Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Hoàng Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh	Bên liên quan
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	Thành viên quản lý chủ chốt
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên quản lý chủ chốt

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

<u>Bên liên quan/Nội dung giao dịch</u>	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	3.136.875.005	73.800.340.101
Thu tiền cho mượn	17.907.183.787	94.959.891.329
Ứng trước tiền xây dựng công trình KDC và KCN	-	23.474.748.515
Thu tiền đầu tư vào các dự án hợp tác	-	26.019.300.000
Chi phí thi công	24.974.748.515	22.704.316.832
Doanh thu bán nhà dự án KDC Bình Minh	15.624.545.455	-
Lãi phải thu cho vay	1.109.870.642	1.358.705.396
Lãi đã thu	73.406.668	-
Mượn tiền	8.018.000	23.577.600.770
Trả tiền mượn	5.000.000	102.852.255
Chi phí môi giới	7.775.000	236.079.469
Thanh toán chi phí môi giới	-	7.775.000
Ứng trước tiền mua hàng	-	1.058.350.000
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	141.747.400.000
Cần trừ công nợ phải trả với tiền thu chuyển nhượng cổ phần	-	11.763.650.000
Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần	-	9.500.000.000
Chuyển tiền mượn sang trả tiền mua nhà thô Khu dân cư Bình Minh	23.474.748.515	-
Chuyển khoản đầu tư dài hạn sang đầu tư ngắn hạn - Mua cổ phiếu	132.461.622.466	-
Cần trừ công nợ phải thu sang mua cổ phiếu	40.038.377.534	-
Thu hộ	42.654.990	-
Chi hộ	42.654.990	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh		
Ứng trước tiền thi công	-	1.807.597.000
Hoàn tiền thi công	-	1.799.802.000
Cung cấp nguyên vật liệu	580.325.000	-
Cho mượn tiền	8.645.835.800	2.922.223.018
Phải thu tiền lãi vay	154.999.000	9.856.935.194
Cán trừ công nợ	-	6.286.600.000
Mua cổ phần từ khoản đầu tư dài hạn khác (khoản cho Bảo Linh vay)	32.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Chi phí thiết kế kỹ thuật	215.947.000	-
Thanh toán chi phí thiết kế	-	30.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Chi phí môi giới	-	4.363.636
Thanh toán chi phí môi giới	-	4.800.000
Chuyển từ đầu tư sang cho mượn	42.000.000.000	-
Cho mượn tiền	750.000.000	1.050.000.000
Thu tiền cho mượn	-	1.100.000.000
Phải thu tiền lãi	15.239.000.000	-
Mượn tiền	694.174.458	600.000.000
Trả tiền mượn	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh		
Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	349.396.323	30.000.000.000
Chi phí thi công	2.237.090.987	2.763.538.021
Thanh toán chi phí thi công	8.452.177.413	2.831.391.900
Cho mượn tiền	117.000.000	453.000.000
Thu tiền cho mượn	17.000.000	403.000.000
Mượn tiền	3.750.000.000	-
Trả tiền mượn	50.000.000	-
Cán trừ công nợ trả tiền mượn	381.931.434	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh		
Cho mượn tiền	4.204.232.254	144.357.124
Cán trừ công nợ	199.194.619	1.534.357.124
Mượn tiền	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh		
Góp vốn	1.600.000.000	-
Tiền cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh	51.700.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng quyền kinh doanh	2.600.000.000	-
Doanh thu nhượng quyền kinh doanh	47.000.000.000	-
Cho mượn tiền	570.412.938	268.713.824
Thu tiền cho mượn	38.000.000	22.576.100

08/12/2013
 C
 ÁCH
 KII
 4P
 01
 01
 1-1
 NI
 K
 16

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Thành viên quản lý chủ chốt		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	1.908.958.900	1.003.500.000
Cho mượn tiền	361.000.000	100.000.000
Thu tiền cho mượn	351.000.000	144.996.400
Chi phí lãi vay	1.200.000.000	1.200.000.000
Cho Công ty thuê văn phòng	-	300.000.000
Mượn tiền	-	5.000.000.000
Trả tiền mượn	5.000.000.000	2.000.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan / Công nợ	31/12/2013	01/01/2013
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
- Phải thu mua dự án KDC Bình Minh	132.042.670.625	157.017.419.141
- Phải thu dự án Phú Hữu	329.742.446	512.794.884
- Phải thu lệ phí trước bạ, phí chuyển nhượng bất động sản - Dự án Phú Hữu	1.777.954.338	1.594.901.900
- Phải thu tiền cho vay	4.611.947.000	4.760.000.000
- Phải thu - cho mượn tiền	36.781.740.698	50.912.690.382
- Trả trước tiền thi công dự án KDC, KCN Bình Minh	254.971.880.642	254.971.880.642
- Trả trước phí môi giới	-	7.775.000
- Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án hợp tác kinh doanh	-	132.461.622.466
- Phải thu dài hạn - tiền chuyển nhượng cổ phần	80.445.372.466	120.483.750.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh		
- Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	7.027.460.534	6.447.135.534
- Phải thu tiền thuê khu công nghiệp	3.910.000.000	3.910.000.000
- Phải thu tiền cho vay và góp vốn đầu tư	66.040.470.601	66.040.470.601
- Phải thu lãi tiền cho vay	18.657.769.994	9.856.935.194
- Trả trước cho người bán	8.864.997.000	8.864.997.000
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh		
- Phải thu tiền bán vật liệu	6.675.643.526	6.675.643.526
- Phải thu tiền thuê đất KCN Bình Minh	7.360.000.000	7.360.000.000
- Phải thu tiền mượn	159.997.680	59.997.680
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	109.875.630.388	109.875.630.388
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
- Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án hợp tác kinh doanh	38.000.000.000	80.000.000.000
- Phải thu tiền cho mượn	43.100.000.000	350.000.000
- Phải thu lãi tiền	15.239.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh		
- Phải thu tiền cho mượn	4.005.037.635	-
- Đầu tư dài hạn khác - Góp vốn	1.310.000.000	1.310.000.000

99
 DN
 NH
 3
 M
 FI
 TF
 14
 14
 VC
 PT
 YV
 71
 0
 11

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh		
- Phải thu tiền cho mượn	851.550.662	319.137.724
- Phải thu tiền hợp đồng nhượng quyền kinh doanh	49.100.000.000	-
- Đầu tư dài hạn khác - Góp vốn	1.900.000.000	300.000.000
Nợ phải thu	893.038.866.235	1.024.092.782.062
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
- Phải trả tiền mượn	3.018.000	23.474.748.515
- Phải trả tiền thu trước mua trung tâm thương mại Bình Minh	26.019.300.000	26.019.300.000
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh		
- Ứng trước tiền thi công	5.895.670.104	-
- Phải trả tiền thiết kế	-	319.416.322
- Phải trả khác	5.757.921.223	2.439.852.657
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
- Phải trả phí thiết kế	1.692.797.000	1.476.850.000
Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Hoàng Quân		
- Phải trả khác	1.500.000	1.500.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
- Phải trả tiền mượn	709.139.458	614.965.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh		
- Phải trả tiền mượn	466.448.257	465.642.876
Thành viên quản lý chủ chốt		
- Vay ngắn hạn	8.000.000.000	8.000.000.000
- Phải trả khác - Mượn tiền / không tính lãi	455.003.600	455.003.600
- Phải trả khác - Lãi vay phải trả	3.803.333.333	2.603.333.333
- Thủ lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Nợ phải trả	52.900.130.975	65.966.612.303

2. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013, tổng chi phí lãi vay phát sinh là 48.551.224.201 VND, trong đó chi phí lãi vay được vốn hóa là 10.790.930.679 VND, chi tiết như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm	48.551.224.201	62.245.614.492
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào công trình khu dân cư Bình Minh	8.075.051.763	12.633.409.113
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào công trình khu công nghiệp Bình Minh	2.715.878.916	1.983.075.157
Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa	10.790.930.679	14.616.484.270
Tỷ lệ chi phí lãi vay được vốn hóa	22,23%	23,48%

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

3. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Công cụ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm Công cụ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, khoản phải thu khách hàng phát sinh trực tiếp từ các hoạt động kinh doanh, chứng khoán chưa niêm yết, các khoản ứng vốn (cho vay), các khoản phải thu khác, các khoản vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản nợ phải trả khác. Mục đích chính của những công cụ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty và thu lợi nhuận.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro về tính thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm bảo đảm sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để bảo đảm sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng những chính sách quản lý cho những rủi ro nêu trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường bao gồm các loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ (rủi ro ngoại hối), rủi ro hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Các công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay và nợ với lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại để có được mức lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro ngoại hối

Rủi ro ngoại hối là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty ít chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VND là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa và dịch vụ do thực hiện việc mua hàng hóa và dịch vụ phục vụ cho hoạt động của Công ty. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ thông tin và tình hình có liên quan về thị trường nhằm quản lý thời điểm, đồng thời tổ chức đấu thầu cho các hợp đồng mua hàng có giá trị lớn với các nhà thầu, nhà cung cấp trên cơ sở đơn giá cố định hoặc giá trọn gói cố định.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện được nghĩa của mình, dẫn đến tổn thất về mặt tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách bán hàng, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu của khách hàng chưa được thu và tìm cách duy trì chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện việc xem xét sự suy giảm chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều đối tượng khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty duy trì tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng lớn tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng tiền gửi ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức tập trung độ rủi ro tín dụng đối tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Công ty cho là đủ để đáp ứng nhu cầu cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2013				
Các khoản vay và nợ	12.611.947.000	336.326.922.472	-	348.938.869.472
Phải trả người bán	21.862.786.818	-	-	21.862.786.818
Chi phí phải trả	422.992.308.837	-	-	422.992.308.837
Các khoản phải trả khác	47.669.078.685	26.019.300.000	-	73.688.378.685
Cộng	505.136.121.340	362.346.222.472	-	867.482.343.812
Tại ngày 31/12/2013				
Các khoản vay và nợ	60.305.980.000	284.748.675.472	-	345.054.655.472
Phải trả người bán	22.167.958.614	-	-	22.167.958.614
Chi phí phải trả	467.430.751.031	-	-	467.430.751.031
Các khoản phải trả khác	15.960.736.545	26.019.300.000	-	41.980.036.545
Cộng	565.865.426.190	310.767.975.472	-	876.633.401.662

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là không lớn. Công ty có đủ khả năng thanh toán cho các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền được tạo ra từ hoạt động kinh doanh, tiền thu hồi các tài sản tài chính khi đáo hạn và từ các nguồn vốn huy động khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

4. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính trong báo cáo tài chính của Công ty:

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2013		01/01/2013		31/12/2013	01/01/2013
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính ngắn hạn	177.111.947.000	(39.675.000.000)	4.760.000.000	-	137.436.947.000	4.760.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.111.981.989	-	5.924.945.613	-	24.111.981.989	5.924.945.613
Phải thu khách hàng	224.393.814.608	-	197.563.953.962	-	224.393.814.608	197.563.953.962
Phải thu khác	253.065.925.234	-	219.626.479.065	-	253.065.925.234	219.626.479.065
Tài sản tài chính dài hạn	220.326.100.989	-	393.187.723.455	-	220.326.100.989	393.187.723.455
Cộng	899.009.769.820	(39.675.000.000)	821.063.102.095	-	859.334.769.820	821.063.102.095

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Các khoản vay và nợ	345.054.655.472	348.938.869.472	345.054.655.472	348.938.869.472
Phải trả người bán	22.167.958.614	21.862.786.818	22.167.958.614	21.862.786.818
Chi phí phải trả	467.430.751.031	422.992.308.837	467.430.751.031	422.992.308.837
Các khoản phải trả khác	41.980.036.545	73.688.378.685	41.980.036.545	73.688.378.685
Cộng	876.633.401.662	867.482.343.812	876.633.401.662	867.482.343.812

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

- Giá trị hợp lý của tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và các khoản nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý các khoản phải thu được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như khả năng trả nợ của từng khách hàng. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31/12/2013, Công ty đánh giá giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ÓC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**
97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

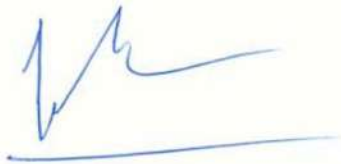
Mẫu B 09-DN

5. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán FAC.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.



Lê Thị Hồng Vân
Kế toán trưởng

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014



Tăng Văn Lãm
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

MỤC LỤC

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1
CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM 2013	3
MỤC TIÊU VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN	4
RỦI RO VÀ CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC	5
CÔNG TY LIÊN KẾT	7
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	8
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	10
BAN KIỂM SOÁT	11
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	12
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	15
BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT	18
QUẢN TRỊ CÔNG TY	22
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN LỚN	25
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	35