

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4-5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6-9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12-30



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

Hội đồng Quản trị hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

1. Công ty

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân ("Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006259 ngày 23 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0302087938 đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 14 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 400.000.000.000 đồng.

Trụ sở đăng ký của Công ty được đặt tại 31-33-35 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng giao dịch của Công ty được đặt tại 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm tài chính, hoạt động chủ yếu của Công ty là xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh nhà; dịch vụ môi giới nhà đất; dịch vụ quảng cáo thương mại; tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý); dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ đầu giá bất động sản, định giá bất động sản.

Theo Quyết định của Tổng giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 12 tháng 10 năm 2010, cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo các nội dung sau:

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 40.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 400.000.000.000 đồng

Và ngày 20 tháng 10 năm 2010, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch
Ông Trương Đức Hiếu	Ủy viên
Ông Trương Thái Sơn	Ủy viên
Ông Lê Đình Viên	Ủy viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Ủy viên
Ông Nguyễn Ngọc Cư	Ủy viên (từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2011)
Ông Lê Thành Nam	Ủy viên (được bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2011)

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

Ban Giám đốc

Ông Trương Anh Tuấn
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương
Ông Lê Trọng Ngọc
Ông Trương Đức Hiếu
Ông Nguyễn Tôn
Ông Hoàng Đạo Cung
Ông Vũ Trọng Đắc
Ông Nguyễn Ngọc Cư
Ông Lê Phụng Hào
Bà Trần Thị Thanh Như
Ông Lâm Văn Lộc

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2011)
Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 21 tháng 3 năm 2011)
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2011)
Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2011)
Giám đốc tài chính
Kế toán trưởng (được bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2011)

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH BDO Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

7. **Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2012



Tel.: +84 8 22200237
Fax: +84 8 22200265

Ho Chi Minh City Head Office
Indochina Park Tower, 2/F
4 Nguyen Dinh Chieu Street
District 1, Ho Chi Minh City
Vietnam

Số : 00321.HCM/104.11

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị và Các thành viên Ban Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm : Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (gọi tắt là "Công ty"), được trình bày từ trang 6 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này là thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc kế toán và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Tuy nhiên ý kiến của chúng tôi bị hạn chế bởi các vấn đề sau: Như đã được trình bày tại mục 4.6 của thuyết minh báo cáo tài chính,

- Trong các năm tài chính trước (năm 2009 và năm 2010) và trong năm tài chính này, Công ty ghi nhận doanh thu của hoạt động kinh doanh dự án khi hoàn thành bàn giao nền nhà hoặc nền đất của dự án cho khách hàng; đồng thời giữ lại chi phí bán hàng 4.502.606.107 VND và chi phí quản lý doanh nghiệp 22.261.761.373 VND để phân bổ cho các dự án khi phát sinh doanh thu trong tương lai.
- Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, trong số dự hàng hóa bất động sản tồn kho của Công ty có bao gồm 272.727.272 VND là giá trị đất thành phẩm nhận từ hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến dự án khu đô thị Sông Đà - Bình Tân. Tuy nhiên, hiện nay diện tích đất này chưa được bàn giao theo đất thành phẩm.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến báo cáo tài chính, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

(Tiếp theo)

Không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi xin lưu ý đến mục 2 của thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đính kèm đã được lập với giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trên cơ sở hoạt động kinh doanh bình thường liên tục. Như được trình bày trên Báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 272.484.685.732 VND. Yếu tố này gây nên sự hoài nghi về khả năng Công ty có thể hoạt động liên tục, tuy nhiên tài sản dài hạn của Công ty lớn hơn khoản nợ dài hạn là 1.007.375.669.645 VND và Hội đồng Quản trị cam kết sẽ tìm kiếm các nguồn tài trợ thích hợp để Công ty duy trì hoạt động kinh doanh bình thường, thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và tiếp tục hoạt động trong tương lai.



NGUYỄN THỊ THANH
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số 0185/KTV
CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2012

NGUYỄN THỊ THÚY NGÀ
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số 0428KTV

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.527.992.043.031	2.010.901.810.887
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	11.151.133.847	47.471.573.566
Tiền	111		11.151.133.847	47.471.573.566
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		206.210.502.884	-
Đầu tư ngắn hạn	121	4.2	206.210.502.884	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		710.439.702.498	1.468.557.178.565
Phải thu khách hàng	131	4.3	210.295.513.753	179.540.291.560
Trả trước cho người bán	132	4.4	384.048.618.505	407.532.059.957
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.5	132.400.167.150	881.484.827.048
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(16.304.596.910)	-
Hàng tồn kho	140		563.856.665.344	482.246.589.132
Hàng tồn kho	141	4.6	563.856.665.344	482.246.589.132
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		36.334.038.458	12.626.469.624
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		844.415.069	540.083.218
Thuế GTGT được khấu trừ	152		30.023.901.231	3.980.737.118
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	5.465.722.158	8.105.649.288

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.167.337.292.111	767.418.965.364
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		7.628.950.935	8.993.633.794
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	5.848.165.284	7.178.747.539
Nguyên giá	222		15.210.163.258	15.505.567.337
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.361.997.974)	(8.326.819.798)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	102.301.793	136.402.397
Nguyên giá	228		170.503.000	170.503.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(68.201.207)	(34.100.603)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.10	1.678.483.858	1.678.483.858
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.151.494.324.303	745.542.568.900
Đầu tư vào công ty con	251	4.11	114.400.000.000	729.083.643.900
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.11	511.623.925.279	1.933.472.000
Đầu tư dài hạn khác	258	4.12	526.460.872.197	14.525.453.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259	4.11	(990.473.173)	-
Tài sản dài hạn khác	260		8.214.016.873	12.882.762.670
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	1.936.445.457	2.709.947.767
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.14	6.277.571.416	10.172.814.903
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.695.329.335.142	2.778.320.776.251

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.960.438.351.229	2.049.144.272.396
Nợ ngắn hạn	310		1.800.476.728.763	1.205.533.767.924
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.15	184.972.000.000	180.069.714.270
Phải trả cho người bán	312	4.17	417.766.074.300	157.503.150.406
Người mua trả tiền trước	313	4.18	659.896.130.146	637.682.847.683
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.19	47.937.964.609	44.891.798.830
Phải trả công nhân viên	315		1.478.580.154	-
Chi phí phải trả	316	4.20	167.881.987.537	111.754.038.761
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.21	320.543.992.017	73.632.217.974
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		159.961.622.466	843.610.504.472
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.22	139.961.622.466	753.409.316.654
Vay và nợ dài hạn	334	4.16	20.000.000.000	90.201.187.818
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		734.890.983.913	729.176.503.855
Vốn chủ sở hữu	410	4.23	734.890.983.913	729.176.503.855
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		400.000.000.000	400.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		334.890.983.913	329.176.503.855
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.695.329.335.142	2.778.320.776.251

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)		-	-
Ngoại tệ các loại (USD)		330,15	343,35
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Người lập biểu

LÂM VĂN LỘC
Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2012

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	2011 VND	2010 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		60.662.769.084	415.318.991.699
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		12.573.265.460	49.082.345.221
Doanh thu thuần	10	5.1	48.089.503.624	366.236.646.478
Giá vốn hàng bán	11	5.2	31.340.141.859	278.078.516.696
Lợi nhuận gộp	20		16.749.361.765	88.158.129.782
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	122.845.230.928	230.021.626.129
Chi phí tài chính	22	5.4	69.159.510.281	39.580.607.184
Trong đó: chi phí lãi vay	23		68.111.260.296	39.580.607.184
Chi phí bán hàng	24	5.5	27.619.851.974	18.823.979.873
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	69.533.692.692	22.538.700.695
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		(26.718.462.254)	237.236.468.159
Thu nhập khác	31		41.500.351.524	53.097.511.677
Chi phí khác	32		1.265.348.075	2.099.842.091
Lợi nhuận khác	40	5.7	40.235.003.449	50.997.669.586
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.516.541.195	288.234.137.745
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	3.906.817.650	18.718.713.891
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	3.895.243.487	(5.712.330.519)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.714.480.058	275.227.754.373
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	143	6.881

NGUYỄN HỒNG PHƯỢNG
Người lập biểu

LÂM VĂN LỘC
Kế toán trưởng

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2012



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	2011 VND	2010 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	13.516.541.195	288.234.137.745
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.461.443.908	1.705.610.185
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	17.295.070.083	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(161.936.498.469)	(281.167.388.686)
Chi phí lãi vay	06	68.111.260.296	39.580.607.184
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	(61.552.182.987)	48.352.966.428
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	65.010.139.202	(232.096.973.530)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(326.926.772.872)	10.502.932.119
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	37.856.495.743	513.966.777.649
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	469.170.459	(2.286.770.045)
Tiền lãi vay đã trả	13	(55.670.644.587)	(39.580.607.184)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(413.465.170)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(341.227.260.212)	298.858.325.437
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.273.256.364)	(136.459.221)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	617.954.545	171.286.363.636
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(669.230.320.474)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	310.667.380.509	327.354.260.697
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(22.224.690.161)	(138.207.120.900)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	25.988.567.388	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	609.766.664	9.494.705.110
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	314.385.722.581	(299.438.571.152)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	75.944.790.910	209.347.715.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(85.423.692.998)	(152.235.603.653)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(14.407.920.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(9.478.902.088)	42.704.191.347
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(36.320.439.719)	42.123.945.632
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	47.471.573.566	5.347.627.934
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	11.151.133.847	47.471.573.566

NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Người lập biểu

LÂM VĂN LỘC
Kế toán trưởng

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2012

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006259 ngày 23 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0302087938 đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 14 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 400.000.000.000 VND.

Trụ sở đăng ký của Công ty được đặt tại 31-33-35 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng giao dịch của Công ty được đặt tại 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh nhà; dịch vụ môi giới nhà đất; dịch vụ quảng cáo thương mại; tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý); dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ đầu giá bất động sản, định giá bất động sản.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng số nhân viên của Công ty là 161 người (năm 2010: 187 người).

Trong năm 2010, cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là HQC.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước.

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 272.484.685.732 VND. Yếu tố này gây nên sự hoài nghi về khả năng Công ty có thể hoạt động liên tục, tuy nhiên tài sản dài hạn của Công ty lớn hơn khoản nợ dài hạn là 1.007.375.669.645 VND và Hội đồng Quản trị cam kết sẽ tìm kiếm các nguồn tài trợ thích hợp để Công ty duy trì hoạt động kinh doanh bình thường, thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Vì vậy, Ban Giám đốc Công ty tin rằng việc lập báo cáo tài chính của Công ty dựa trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp, và do đó, báo cáo tài chính không bao gồm bất kỳ sự điều chỉnh cần thiết nào liên quan đến sự thu hồi và phân loại đối với tài sản cũng như các khoản nợ phải trả đã được ghi nhận như trong trường hợp việc lập các báo cáo tài chính của Công ty dựa trên cơ sở hoạt động liên tục là không phù hợp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính đòi hỏi Ban Giám đốc Công ty thực hiện các xét đoán và các ước tính ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả, doanh thu và chi phí, và việc công bố các tài sản cũng như các khoản nợ tiềm tàng. Mặc dù các ước tính và xét đoán này được dựa trên sự am hiểu tốt nhất của Ban Giám đốc Công ty về các sự kiện cũng như hoạt động hiện tại của Công ty, kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính và giả định đặt ra.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá áp dụng vào ngày này.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác trừ đi dự phòng nợ khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản là giá trị quyền sử dụng đất hoặc giá trị xây dựng nhà liên quan đến các dự án.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời,...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau :

Máy móc thiết bị	5 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 8 năm

3.6 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

3.8 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết và đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư ước tính vào thời điểm cuối năm tài chính.

Công ty con là công ty chịu sự kiểm soát bởi Công ty trên phương diện tài chính và chính sách hoạt động, thường được thể hiện qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con.

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua việc tham gia vào quyết định các chính sách về tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư, nhưng không kiểm soát hoạt động của công ty đó.

3.9 Các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, tiền bảo hiểm... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn dùng để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí nâng cấp nhà văn phòng, công cụ dụng cụ,... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 3 đến 5 năm.

3.10 Các khoản phải trả và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm.

3.12 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong năm.

3.13 Doanh thu

Doanh thu bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi có biên bản bàn giao nền hoặc nhà.

Doanh thu hợp đồng xây dựng ghi nhận theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc khách hàng xác nhận đã hoàn thành trong năm và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu dịch vụ chủ yếu là môi giới, chuyển quyền sử dụng đất, quảng cáo và dịch vụ khác 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.

Doanh thu thương mại là doanh thu bán vật tư được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua.

3.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% trên thu nhập chịu thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

3.15 Các bên có 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

Trong năm tài chính này, các công ty và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan :

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	TP.HCM	Công ty con
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Vĩnh Long	Công ty liên quan
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Cần Thơ	Công ty liên quan
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Bình Thuận	Công ty liên quan
Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty CP Việt Kiên Trúc	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty TNHH liên doanh Hoa Chen Long Đức Phong-Hoàng Quân	Ninh Thuận	Công ty liên doanh
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty CP Cảng Bình Minh	Vĩnh Long	Công ty liên quan
Công ty Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	TP.HCM	Công ty liên quan
Trường Trung học Tư thục Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Bình Thuận	Công ty liên quan

Các nhân sự chủ chốt là các thành viên trong Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Công ty.

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt tồn quỹ	4.600.000.253	38.070.509.049
Tiền gửi ngân hàng	6.551.133.594	9.401.064.517
	11.151.133.847	47.471.573.566

4.2 Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Cho vay ngắn hạn - các nhân sự chủ chốt	64.550.000.000	-
Cho vay ngắn hạn - các cá nhân khác	141.660.502.884	-
	206.210.502.884	-

Khoản cho các cá nhân vay trong thời gian 12 tháng, không có tài sản đảm bảo, lãi suất 1%/tháng.

4.3 Các khoản phải thu thương mại

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu thương mại - công ty liên quan	26.651.635.166	4.720.453.000
Phải thu thương mại - bên thứ ba	183.643.878.587	174.819.838.560
	210.295.513.753	179.540.291.560

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Trả trước cho người bán - công ty liên quan	120.577.992.023	126.212.661.023
Trả trước cho người bán - bên thứ ba	263.470.626.482	281.319.398.934
Giá gốc	384.048.618.505	407.532.059.957
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.489.077.196)	-
Giá trị thuần	377.559.541.309	407.532.059.957

4.5 Các khoản phải thu khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT, thuế TNDN của tiền ứng kinh doanh bất động sản chưa xuất hóa đơn	18.626.144.614	18.626.144.614
Phải thu khác - công ty liên quan	43.500.360.456	626.655.961.077
Phải thu khác - nhân sự chủ chốt	47.656.880.513	114.164.995.970
Phải thu khác	22.616.781.567	122.037.725.387
Giá gốc	132.400.167.150	881.484.827.048
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.815.519.714)	-
Giá trị thuần	122.584.647.436	881.484.827.048

4.6 Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:		
- Chi phí công trình xây dựng	77.321.289.411	90.025.047.064
- Chi phí đầu tư dự án	(a) 63.917.345.104	243.958.538.264
Hàng hóa	113.014.066	113.014.066
Hàng hóa bất động sản	(b) 422.505.016.763	148.149.989.738
Cộng giá gốc hàng tồn kho	563.856.665.344	482.246.589.132
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	563.856.665.344	482.246.589.132

Hàng tồn kho này dùng để thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn ngân hàng, trong đó có các quyền sử dụng đất có giá gốc là 11.424.625.000 VND được Công ty dùng để thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của công ty liên quan.

(a) Trong chi phí đầu tư dự án bao gồm:

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đầu tư	37.152.977.624	202.618.107.673
Chi phí bán hàng chờ kết chuyển	4.502.606.107	9.769.465.160
Chi phí quản lý doanh nghiệp chờ kết chuyển	22.261.761.373	31.570.965.431
	63.917.345.104	243.958.538.264

(b) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, trong số dư hàng hóa bất động sản tồn kho có bao gồm 272.727.272 VND là giá trị đất thành phẩm nhận từ hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến dự án khu đô thị Sông Đà - Bình Tân. Tuy nhiên, hiện nay diện tích đất này chưa được bàn giao theo đất thành phẩm hoàn chỉnh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	405.000.000
Tạm ứng cho các nhân sự chủ chốt	685.851.691	1.431.238.833
Tạm ứng cho các nhân viên khác	4.779.870.467	6.269.410.455
	5.465.722.158	8.105.649.288

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2011	1.679.106.824	12.001.655.181	1.824.805.332	15.505.567.337
Tăng trong năm	-	976.645.454	296.610.910	1.273.256.364
Thanh lý trong năm	(1.568.660.443)	-	-	(1.568.660.443)
Phân loại lại	(4.033.805)	-	4.033.805	-
Vào ngày 31/12/2011	106.412.576	12.978.300.635	2.125.450.047	15.210.163.258
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2011	420.609.549	6.478.618.156	1.427.592.093	8.326.819.798
Khấu hao trong năm	-	1.182.229.752	245.113.552	1.427.343.304
Thanh lý trong năm	(392.165.128)	-	-	(392.165.128)
Vào ngày 31/12/2011	28.444.421	7.660.847.908	1.672.705.645	9.361.997.974
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2011	1.258.497.275	5.523.037.025	397.213.239	7.178.747.539
Vào ngày 31/12/2011	77.968.155	5.317.452.727	452.744.402	5.848.165.284

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.296.941.307 VND.

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND
Nguyên giá	
Vào ngày 01/01/2011	170.503.000
Vào ngày 31/12/2011	170.503.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 01/01/2011	34.100.603
Khấu hao trong năm	34.100.604
Vào ngày 31/12/2011	68.201.207
Giá trị còn lại	
Vào ngày 01/01/2011	136.402.397
Vào ngày 31/12/2011	102.301.793

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí thi công văn phòng 27-28 Quang Trung ở chi nhánh Cần Thơ	1.518.223.791	1.518.223.791
Chi phí xây dựng khác	160.260.067	160.260.067
	1.678.483.858	1.678.483.858

Công trình văn phòng 27-28 Quang Trung, Cần Thơ được khởi công từ năm 2006, cho đến thời điểm lập báo cáo này, công trình đã hoàn thành đưa vào sử dụng và đang hoàn tất thủ tục để nhận quyền sở hữu nhà.

4.11 Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết, liên doanh

		Tỷ lệ nắm giữ Cuối năm	Đầu năm	Giá trị đầu tư (VND)	
				31/12/2011	01/01/2011
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	(a)	65%	65%	114.400.000.000	114.500.000.000
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong	(b)	40%	75%	208.201.887.946	390.378.539.900
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	(c)	37%	70%	43.901.104.000	26.555.104.000
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	(b)	40%	75%	97.600.000.000	183.000.000.000
Công ty CP Việt Kiến Trúc	(b)	40%	75%	5.813.333.333	10.900.000.000
Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân	(b)	40%	75%	2.000.000.000	3.750.000.000
Công ty CP bất động sản Kiên Quân	(d)	45%	-	154.107.600.000	-
Công ty TNHH liên doanh Hoa Chen Long Đức Phong-Hoàng Quân	(e)			-	1.933.472.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con - Công ty Nam Quân				(990.473.173)	-
				625.033.452.106	731.017.115.900

(a) Công ty CP đầu tư Nam Quân được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304854740 ngày 5 tháng 3 năm 2007, địa chỉ đăng ký tại số 13, đường số 8, khu phố 3, phường Bình Thuận, quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Hiện nay, Công ty CP đầu tư Nam Quân đang xúc tiến tìm dự án mà chưa hoạt động kinh doanh.

(b) Trong năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng một phần vốn đầu tư trong các công ty Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong, Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận, Công ty CP Việt Kiến Trúc, Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân và đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty chỉ còn nắm giữ 40% vốn điều lệ và không còn nắm giữ quyền kiểm soát trong các công ty này. Các khoản đầu tư này được phân loại lại như các khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Trong năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng:

- 11.200.000 cổ phần Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong (tương ứng 35% vốn điều lệ) với giá chuyển nhượng 20.000 VND/CP; đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty còn nắm giữ 12.800.000CP.
- 2.800.000 cổ phần Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận (tương ứng 35% vốn điều lệ) với giá chuyển nhượng 32.000 VND/CP; đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty còn nắm giữ 3.200.000CP.
- 35.000 cổ phần Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc (tương ứng 35% vốn điều lệ); đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty còn nắm giữ 40.000CP.
- 35% vốn góp trong Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân; đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty còn nắm giữ 40% vốn điều lệ của công ty này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.11 Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết, liên doanh (tiếp theo)

- (c) Trong năm tài chính này, các cổ đông khác của Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ đã tăng tỷ lệ góp vốn vào công ty này. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn góp của Công ty vào Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ là 43.901.104.000 VND (tương ứng 37% vốn điều lệ) và khoản đầu tư này được phân loại lại như khoản đầu tư vào công ty liên kết.
- (d) Khoản đầu tư vào Công ty CP bất động sản Kiên Quân, là công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311288775 ngày 29 tháng 10 năm 2011, địa chỉ đăng ký tại 47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh có vốn điều lệ là 300 tỷ đồng, trong đó Công ty góp 135 tỷ đồng tương ứng 45% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã thực góp 154.107.600.000 VND bằng các chi phí liên quan đến dự án Hoàng Quân Plaza (xem thêm thuyết minh số 6).
- (e) Trong năm tài chính này, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Liên doanh Hoa Chen Long Đức Phong-Hoàng Quân cho bên liên doanh là Công ty TNHH tập đoàn Hoa Chen Long Đức Phong.

4.12 Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Đầu tư dài hạn - cổ phiếu chưa niêm yết	19.052.521.161	14.525.453.000
Cho vay dài hạn - công ty liên quan	307.948.351.036	-
Cho vay dài hạn - các cá nhân khác	199.460.000.000	-
	526.460.872.197	14.525.453.000

Chi tiết các cổ phiếu chưa niêm yết:

	Số cổ phiếu nắm giữ		31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
	Cuối năm	Đầu năm		
Ngân hàng TMCP phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh	31.235	157	256.051.000	256.051.000
Công ty CP xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	12.218	4.604	1.241.590.161	480.500.000
Công ty CP xây dựng và phát triển đầu tư Hải Phòng	-	108.180	-	812.022.000
Công ty CP tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang	882.590	882.590	5.988.000.000	5.988.000.000
Công ty CP du lịch Ninh Thuận	100.000	100.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP chứng khoán Gia Quyền	36.000	36.000	1.080.000.000	1.080.000.000
Công ty CP ĐT doanh nghiệp trẻ Việt Nam	210.888	210.888	2.108.880.000	2.108.880.000
Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc	280.000	280.000	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty CP xuất nhập khẩu Lạng Sơn	210.000	-	4.578.000.000	-
			19.052.521.161	14.525.453.000

Khoản cho các công ty liên quan vay trong thời gian 2 năm đến 3 năm, không có tài sản đảm bảo, lãi suất 0,75%/tháng đến 1%/tháng.

Khoản cho các cá nhân vay trong thời gian 24 tháng, không có tài sản đảm bảo, không tính lãi trong năm đầu tiên, năm thứ hai lãi suất 6%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.13 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí cải tạo văn phòng	1.584.758.394	1.936.714.954
Chi phí công cụ dụng cụ, khác	351.687.063	773.232.813
	1.936.445.457	2.709.947.767

4.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	10.172.814.903	4.460.484.384
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(3.895.243.487)	5.712.330.519
Số dư cuối năm	6.277.571.416	10.172.814.903

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 phát sinh từ chênh lệch tạm thời liên quan đến các khoản trích trước chi phí.

4.15 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	101.962.000.000	110.547.715.000
Vay ngắn hạn - công ty liên quan	-	9.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 4.16)	83.010.000.000	60.021.999.270
	184.972.000.000	180.069.714.270

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau :

	Số dư vào ngày 31/12/2011 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất trong hạn /năm	Thế chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn	36.962.000.000			Quyền đòi nợ giá trị khối lượng xây lắp hoàn thành công trình Khu nhà ở chuyên gia, công nhân, thương mại, dịch vụ Bình Minh và các quyền sử dụng đất.
Trong đó :				
Khoản vay (1)	30.000.000.000	30/06/2011	17,20%	
Khoản vay (2)	6.962.000.000	31/08/2011	20,05%	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Mạc Thị Bưởi	65.000.000.000			Các quyền sử dụng đất.
Trong đó :				
Khoản vay (1)	40.000.000.000	30/08/2012	20,50%	
Khoản vay (2)	25.000.000.000	30/11/2012	20,00%	
	101.962.000.000			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.16 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	103.010.000.000	150.000.000.000
Vay dài hạn Ngân hàng ANZ	-	223.187.088
Trừ : Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 4.15)	(83.010.000.000)	(60.021.999.270)
	20.000.000.000	90.201.187.818

Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á ("SeABank") theo hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 10846/HĐTD-TDH ngày 24 tháng 8 năm 2010, trong đó :

- Mục đích vay để tái cơ cấu tình trạng thâm hụt vốn lưu động để Công ty tiếp tục đầu tư vào các dự án bất động sản;
- Thời hạn vay 36 tháng, ngày đáo hạn 24 tháng 8 năm 2013;
- Lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 13 tháng nhận lãi cuối kỳ của SeABank+biên độ 3,6%/năm; Lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 01/01;01/04;01/07;01/10;
- Nợ gốc được trả trong năm 2011: 60 tỷ đồng, năm 2012: 70 tỷ đồng, năm 2013: 20 tỷ đồng.
- Tài sản đảm bảo cho khoản vay này gồm :
 - * Tài sản cá nhân của các thành viên Hội đồng Quản trị.
 - * Tài sản của các công ty liên quan gồm các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hình thành trong tương lai.
 - * Tài sản Công ty gồm các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hình thành trong tương lai.

4.17 Phải trả người bán

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải trả người bán - công ty liên quan	164.098.663.097	149.412.141.633
Phải trả người bán - bên thứ ba	253.667.411.203	8.091.008.773
	417.766.074.300	157.503.150.406

4.18 Người mua trả trước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Người mua ứng trước - công ty liên quan	303.888.304.991	360.849.073.197
Người mua ứng trước - bên thứ ba	356.007.825.155	276.833.774.486
	659.896.130.146	637.682.847.683

4.19 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT đầu ra	22.333.935.438	23.781.385.411
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.452.197.969	20.958.845.489
Thuế thu nhập cá nhân	1.151.831.202	151.567.930
	47.937.964.609	44.891.798.830

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.20 Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí dự án	156.692.503.556	111.754.038.761
Chi phí lãi vay ngân hàng	8.671.881.375	-
Chi phí lãi vay công ty liên quan	623.066.667	-
Chi phí thuê nhà	1.894.535.939	-
	167.881.987.537	111.754.038.761

4.21 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT và bảo hiểm thất nghiệp	376.403.835	672.657.116
Phải trả Công ty CP TVĐT và XD Kiên Giang (a)	46.977.818.579	-
Phải trả khác - công ty liên quan (b)	151.343.277.400	70.901.282.896
Phải trả khác - các nhân sự chủ chốt (b)	120.787.323.212	-
Các khoản phải trả khác	1.059.168.991	2.058.277.962
	320.543.992.017	73.632.217.974

(a) Đây là khoản phải trả Công ty CP tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang liên quan khoản vốn góp mà Công ty nhận hợp tác kinh doanh thực hiện Dự án Hoàng Quân Plaza theo Biên bản làm việc giữa 2 công ty vào ngày 01 tháng 12 năm 2011.

(b) Trong các khoản phải trả khác - công ty liên quan và các nhân sự chủ chốt có khoản mượn tiền có tính lãi là 74,5 tỷ đồng với lãi suất từ 17%/năm đến 25%/năm.

4.22 Phải trả dài hạn khác

Đây là khoản tiền nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án, trong đó:

Dự án	Đơn vị hợp tác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Khu đô thị Sông Đà-Bình Tân	Hoàng Quân Mêkông	-	150.000.000.000
Khu chung cư CC1-khu 2, phường 7, quận 8 (Hoàng Quân Plaza)	Công ty CP tư vấn đầu tư và XD Kiên Giang Hoàng Quân Mêkông	-	119.000.000.000
Khu căn hộ cao cấp Cheery, Thanh Mỹ Lợi, quận 2	Các công ty liên quan : - Việt Kiến Trúc - Hoàng Quân Mêkông	7.500.000.000 32.461.622.466	7.500.000.000 -
Khu phi thuế quan và Khu nhà ở tại Khu kinh tế Định An, Trà Vinh.	Hoàng Quân Mêkông	20.000.000.000	20.000.000.000
Chung cư Bình Trưng Đông	Hoàng Quân Mêkông	-	60.200.000.000
Khu đô thị và Đại học Đồng bằng sông Cửu Long	Hoàng Quân Mêkông	80.000.000.000	-
		139.961.622.466	753.409.316.654

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.23 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước (01/01/2010)	400.000.000.000	68.356.669.482	468.356.669.482
Lãi trong năm trước	-	275.227.754.373	275.227.754.373
Tạm chi trả cổ tức năm 2009 cho cổ đông	-	(14.407.920.000)	(14.407.920.000)
Số dư cuối năm trước (31/12/2010)	<u>400.000.000.000</u>	<u>329.176.503.855</u>	<u>729.176.503.855</u>
Số dư đầu năm này (01/01/2011)	400.000.000.000	329.176.503.855	729.176.503.855
Lãi trong năm	-	5.714.480.058	5.714.480.058
Số dư cuối năm này (31/12/2011)	<u>400.000.000.000</u>	<u>334.890.983.913</u>	<u>734.890.983.913</u>

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0302087938 thay đổi lần thứ 24 ngày 14 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 400.000.000.000 VND.

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2012, Công ty có Thông báo số 16/TBHQ/2012 về ngày chốt danh sách cổ đông nhận cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu năm 2010 và tỷ lệ thực hiện quyền thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu là 2:1 (nghĩa là 1 cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền, với 2 quyền sẽ nhận được 1 cổ phiếu mới), trong đó ngày giao dịch không hưởng quyền : 22 tháng 3 năm 2012 và ngày đăng ký cuối cùng : 26 tháng 3 năm 2012.

Cổ phiếu

	31/12/2011	01/01/2011
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.000.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40.000.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.000.000	40.000.000
Mệnh giá	10.000VND	10.000VND
Cổ phiếu ưu đãi : không có		

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các nhân sự chủ chốt của Công ty nắm giữ 15.149.390 CP chiếm 37,87% vốn điều lệ.

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2011 VND	2010 VND
Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	43.516.964.351	306.136.535.125
Doanh thu hoạt động xây dựng	9.462.147.782	105.944.377.164
Doanh thu dịch vụ	5.394.377.416	3.238.079.410
Doanh thu thương mại	2.289.279.535	-
	<u>60.662.769.084</u>	<u>415.318.991.699</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại (bất động sản)	(12.573.265.460)	(49.082.345.221)
Doanh thu thuần	<u>48.089.503.624</u>	<u>366.236.646.478</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

5.2 Giá vốn hàng bán

	2011 VND	2010 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	19.551.692.700	188.809.776.025
Giá vốn hoạt động xây dựng	8.265.345.380	89.268.740.671
Giá vốn dịch vụ	830.380.756	-
Giá vốn thương mại	2.692.723.023	-
	31.340.141.859	278.078.516.696

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2011 VND	2010 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	67.193.584.245	8.796.124.311
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.224.324.618	221.225.501.818
Thu nhập từ chuyển nhượng một phần vốn (cổ phần) trong các công ty con	46.023.348.046	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu đầu tư dài hạn khác	3.187.978.000	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn liên doanh	212.417.979	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.578.040	-
	122.845.230.928	230.021.626.129

5.4 Chi phí tài chính

	2011 VND	2010 VND
Chi phí lãi vay	68.111.260.296	39.580.607.184
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	990.473.173	-
Chi phí khác	57.776.812	-
	69.159.510.281	39.580.607.184

5.5 Chi phí bán hàng

	2011 VND	2010 VND
Chi phí nhân viên	9.307.205.646	10.374.487.715
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	380.482.231	190.804.715
Chi phí khấu hao tài sản cố định	438.433.173	385.316.752
Chi phí giao dịch cho các dự án	9.161.262.824	-
Chi phí thuê mặt bằng	2.396.104.465	161.454.546
Chi phí khác	5.936.363.635	7.711.916.145
	27.619.851.974	18.823.979.873

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2011 VND	2010 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.564.398.239	8.624.888.844
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.052.118.201	446.786.831
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.023.010.735	1.197.604.989
Thuế, phí và lệ phí	294.972.874	423.453.218
Chi phí tư vấn, quản lý	2.998.004.013	664.619.787
Chi phí đại hội khách hàng	2.077.448.380	535.377.463
Chi phí công tác	6.246.607.716	1.671.788.729
Chi phí tài trợ, quà tặng	1.897.239.147	1.365.031.400
Chi phí thuê văn phòng	8.679.525.475	792.000.000
Chi phí quản lý dự án 320ha tại Cần Thơ	3.600.000.000	-
Dự phòng phải thu nợ khó đòi	16.304.596.910	-
Chi phí khác	11.795.771.002	6.817.149.434
	69.533.692.692	22.538.700.695

5.7 Lợi nhuận khác

	2011 VND	2010 VND
Chênh lệch do đánh giá tài sản đem góp vốn vào Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	39.488.386.351	-
Tiền chênh lệch chuộc lại nhà 31-33-35 Hàm Nghi	-	50.000.000.000
Phí chuộc lại nhà 31-33-35 Hàm Nghi	-	1.200.000.000
Lỗ thanh lý tài sản	(393.540.770)	(54.237.443)
Thu nhập/(chi phí) khác	1.140.157.868	(148.092.971)
	40.235.003.449	50.997.669.586

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

	2011 VND	2010 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.906.817.650	18.718.713.891
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	3.895.243.487	(5.712.330.519)
	7.802.061.137	13.006.383.372

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2011 VND	2010 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	13.516.541.195	288.234.137.745
Điều chỉnh các khoản tăng/(giảm) lợi nhuận:		
Chi phí không được khấu trừ	8.335.054.022	7.867.424.279
Thu nhập không chịu thuế - cổ tức được chia	(6.224.324.618)	(221.226.706.459)
Lợi nhuận chịu thuế trong năm	15.627.270.599	74.874.855.565
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.906.817.650	18.718.713.891

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		2011 VND	2010 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	5.714.480.058	275.227.754.373
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	VND	5.714.480.058	275.227.754.373
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	CP	40.000.000	40.000.000
Lãi cơ bản trên 1 cổ phiếu	VND/CP	143	6.881

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các nghiệp vụ chủ yếu không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	2011 VND
Chuyển khoản chi phí cho dự án Hoàng Quân Plaza thành vốn góp vào Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	246.759.970.149
Chuyển tiền đất dự án đã thanh toán chủ đầu tư thành vốn góp vào Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	56.213.343.500
Chuyển khoản tiền nhận góp vốn hợp tác kinh doanh từ các đối tác trong các năm trước vào góp vốn trong Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	188.354.100.000
Chênh lệch do đánh giá tài sản đem góp vốn vào Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	39.488.386.351
Bù trừ khoản phải thu cổ tức từ các công ty liên quan với khoản phải trả	199.108.840.523

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 Nghiệp vụ và số dư với các nhân sự chủ chốt

Tiền lương và lợi ích của các nhân sự chủ chốt trong năm như sau :

	VND
Lương, thưởng và phụ cấp	2.229.769.444

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt trong năm như sau :

	VND
Tạm ứng	1.220.657.028
Hoàn trả tạm ứng	590.406.457
Công ty chi cho mượn tiền	47.610.304.503
Công ty thu hồi nợ cho mượn	92.849.250.190
Tiền lãi phải thu trong năm	11.160.000.000
Công ty chuyển nhượng cổ phần của các công ty con	65.656.666.667
Công ty thu tiền đi mượn	348.888.909.339
Công ty trả tiền nợ mượn	159.343.717.528
Cho Công ty thuê văn phòng	774.000.000

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các nhân sự chủ chốt như sau :

	Phải thu VND	Phải trả VND
Tạm ứng	685.851.691	
Cho vay ngắn hạn	64.550.000.000	
Phải thu khác - Công ty cho mượn tiền	47.656.880.513	
Phải trả khác - Công ty mượn tiền		120.787.323.212
	112.892.732.204	120.787.323.212

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

7.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền - VND
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong	Nhận ứng trước tiền thi công	32.421.915.061
	Chi phí lãi vay	2.571.992.169
	Mượn tiền	139.219.888.850
	Trả tiền mượn	78.165.042.854
	Trả tiền nhận góp vốn dự án	239.611.615.663
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Chi phí môi giới	41.636.364
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Chi phí quản lý dự án	3.600.000.000
	Chi phí môi giới	234.763.636
	Chi phí lãi vay	3.614.323.006
	Trả tiền mượn	19.000.000.000
Công ty CP Việt Kiến Trúc	Chi phí tư vấn, thiết kế	3.255.070.000
	Doanh thu cho thuê xe	245.454.546
	Doanh thu dịch vụ ngoài giờ	82.851.245
	Doanh thu cho thuê nhà	341.155.355
	Chi phí lãi vay	463.326.817
	Mượn tiền	54.035.661.141
Công ty CP Thẩm Định Giá Hoàng Quân	Chi phí môi giới	43.424.236
	Chi phí lãi vay	2.187.392.655
	Trả tiền mượn	9.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	Cho mượn tiền	344.998.032
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	Doanh thu dịch vụ môi giới	3.046.637.273
	Doanh thu bán vật tư	2.289.279.535
	Chi phí vật tư thi công	18.427.700.632
	Cho mượn tiền	81.584.389.516
	Thu hồi tiền cho mượn	53.233.549.233
	Mượn tiền	8.194.800.000
	Trả tiền mượn	56.921.978.678
Công ty Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Cho mượn tiền	949.110.368
	Hoàn trả tiền nhận ứng mua đất	64.000.900.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	Lãi cho vay	48.609.966.699
	Cho mượn tiền	173.453.420.000
	Thu hồi tiền cho mượn	367.510.515.663
Trường Tây Nam Á	Chi phí lãi vay	180.094.445
	Mượn tiền	500.000.000
	Trả tiền mượn	700.000.000
Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	Góp vốn	154.107.600.000
	Chi hộ	332.342.900
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Thanh lý tài sản	437.500.000
	Chi phí lãi vay	387.000.000
	Mượn tiền	13.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu VND	Phải trả VND
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Phải trả do người mua trả trước Phải trả người bán Phải trả tiền mượn Phải trả góp vốn hợp tác KD Phải thu thương mại	15.854.455.276	249.858.098.555 135.771.965.924 76.832.241.610 132.461.622.466
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Trả trước người bán Phải trả thương mại Phải thu tiền cho mượn	10.500.000 2.621.538.552	3.601.488.273
Công ty CP Việt Kiến Trúc	Trả trước người bán Phải thu khách hàng Phải thu tiền cho mượn Phải trả tiền mượn Chi phí phải trả - lãi vay Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	5.915.553.000 282.568.402 1.060.805.879	50.000.000.000 95.388.889 7.500.000.000
Công ty CP Thẩm Định Giá Hoàng Quân	Trả trước người bán Phải thu tiền cho mượn Phải trả tiền mượn	662.944.000 211.597.612	456.211.322
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	Phải thu tiền cho mượn Phải trả tiền mượn	471.890.379	1.000.000.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	Phải thu khác Phải thu tiền cho mượn Phải trả người bán Phải trả tiền mượn	4.520.000 264.548.351.036	490.398.230 4.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	Trả trước người bán Phải thu khách hàng Phải thu tiền cho mượn Cho vay dài hạn Phải trả khác Phải trả người bán Phải trả do người mua trả trước	113.988.995.023 10.332.461.488 37.675.934.766 43.400.000.000	4.154.824.468 24.228.010.670 48.031.106.436
Công ty Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Phải thu tiền cho mượn Phải trả do người mua trả trước	1.031.730.368	5.999.100.000
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Phải thu khách hàng Phải thu tiền cho mượn Phải trả người bán	900.000 90.000.000	6.800.000
Trường Tây Nam Á	Phải trả tiền mượn Chi phí phải trả - lãi vay		1.300.000.000 140.677.778
Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	Phải thu khác - chi hộ		332.342.900
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Phải thu thương mại Chi phí phải trả - lãi vay Phải trả tiền mượn	181.250.000	387.000.000 13.000.000.000

Các khoản công nợ phải thu của các bên liên quan không có tài sản đảm bảo và cũng không có khoản dự phòng nào được lập cho các khoản phải thu này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

7.3 Số liệu đầu năm / năm trước

Trong năm 2011, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố các số liệu liên quan đến việc giảm doanh thu chuyển nhượng đất An Phú Tây và doanh thu 46 căn nhà thô tại khu dân cư Bình Minh do trả lại hàng bán. Việc điều chỉnh trên dẫn đến sự điều chỉnh số liệu đầu năm / năm trước của các khoản mục có liên quan như sau :

Khoản mục	Mã số	Số liệu đã công bố trên báo cáo năm trước	Số điều chỉnh	Số liệu được trình bày lại trên báo cáo năm nay
		VND	VND	VND
Bảng cân đối kế toán				
Phải thu khách hàng	131	281.502.131.560	(101.961.840.000)	179.540.291.560
Hàng tồn kho	141	418.627.691.128	63.618.898.004	482.246.589.132
Người mua trả tiền trước	313	567.682.847.683	70.000.000.000	637.682.847.683
Thuế phải nộp	314	78.255.664.329	(33.363.865.499)	44.891.798.830
Lợi nhuận chưa phân phối	420	404.155.580.352	(74.979.076.497)	329.176.503.855
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Doanh thu bán hàng	01	578.909.991.699	(163.591.000.000)	415.318.991.699
Giá vốn hàng bán	11	341.697.414.700	(63.618.898.004)	278.078.516.696
Lợi nhuận trước thuế	50	388.206.239.741	(99.972.101.996)	288.234.137.745
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	43.711.739.390	(24.993.025.499)	18.718.713.891
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	350.206.830.870	(74.979.076.497)	275.227.754.373

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Các lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính không thay đổi so với báo cáo đã công bố trước đây.

7.4 Các cam kết

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã ký các hợp đồng hợp tác kinh doanh bất động sản với các chủ đầu tư ước tính giá trị chưa thực hiện là 156,52 tỷ đồng.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã ký kết các hợp đồng thi công, xây dựng chủ yếu để thực hiện cho các dự án với tổng giá trị là 110,37 tỷ đồng, giá trị chưa thực hiện 83,68 tỷ đồng.

NGUYỄN HỒNG PHƯƠNG
Người lập biểu

LÂM VĂN LỘC
Kế toán trưởng

TS.TRƯƠNG ANH TUÂN
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2012

