

Kính gửi: Ủy Ban chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM

Công ty CP TV-TM-DV địa ốc Hoàng Quân (Công ty Hoàng Quân) giải trình các vấn đề liên quan đến báo cáo kiểm toán năm 2011 như sau:

1. Tại thời điểm ngày 31/12/2011, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giữ lại chưa phân bổ là 4.502.606.107 VND và 22.261.761.373 VND tương ứng với doanh thu và giá vốn chưa ghi nhận như sau:

- Khoản tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 (đang được trình bày trên chỉ tiêu “ Người mua trả tiền trước”) tương ứng phần doanh thu nhận trước với số tiền là: 335.542.918.309 VND.
- Giá vốn tương ứng với phần doanh thu nhận trước này được xác định ước tính là: 214.886.612.839 VND.
- Phần lợi nhuận gộp tương ứng là: 120.656.305.470

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp chưa phân bổ là của các dự án mà trong năm tài chính trước và năm 2011, các dự án này Công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực kế toán nên Công ty chưa kết chuyển chi phí vì theo nguyên tắc doanh thu phù hợp với chi phí:

Tên dự án	Chi phí bán hàng	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tổng cộng	Doanh thu chưa ghi nhận
Dự án Ứng Thành	265.442.594	765.431.148	1.030.873.742	11.611.603.666
Dự án Võ Đình	314.012.794	-	314.012.794	824.114.000
Dự án Bình Minh	-	481.581.639	481.581.639	30.971.561.344
Dự án Phú Hữu	-	1.427.504.429	1.427.504.429	46.301.979.796
Bình Trưng Đông - ĐQM	721.836.418	19.485.552.732	20.207.389.150	66.064.567.662
Dự án Phương Nam	93.735.309	101.691.425	195.426.734	-
Dự án Agrimex	11.017.272	-	11.017.272	1.111.900.000
Khu công nghiệp Hàm Kiệm	54.197.000	-	54.197.000	12.148.306.436
Dự án Thanh Mỹ Lợi, Quận 2	2.480.287.241	-	2.480.287.241	117.018.145.207
Dự án Châu Pha, Vũng Tàu	562.077.479	-	562.077.479	49.490.740.198
Cộng	4.502.606.107	22.261.761.373	26.764.367.480	335.542.918.309

2. Hàng tồn kho hàng hóa bất động sản của công ty 272.727.272.727đ được nêu trong báo cáo kiểm toán như sau:

- Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 89/HQ-HĐHT giữa Công ty CP Sông Đà 9.06 (S96) và Công ty Hoàng Quân (HQC) giá trị là 335.500.000.000đ, đơn giá 5.500.000đ/m², diện tích 61.000 m², đất thành phẩm.
- Ngày 6/6/2011, HQC thanh toán cho S96 số tiền là 55.8 tỷ
- Trong tháng 7/2011 S96 xuất hóa đơn cho HQC trị giá 300tỷ và HQC hạch toán hàng hóa và công nợ phải trả.
- Theo kế hoạch, dự kiến đến 31/12/2011 S96 sẽ bàn giao cho HQC toàn bộ diện tích đất thành phẩm nêu trên . Tuy nhiên, trong năm 2011 với chính sách thắt chặt tiền tệ của nhà nước, tình hình kinh tế vĩ mô khó khăn đã ảnh hưởng rất lớn đến các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, trong đó có S96. Do đó HQC đồng ý gia hạn thời gian bàn giao đất thành phẩm (dự kiến) trong năm 2012 và S96 được phép bàn giao từng phần theo yêu cầu đầu tư của HQC. Đến nay S96 vẫn đang tiến hành bàn giao từng khu vực đúng hạn theo yêu cầu HQC.



3. So sánh số liệu năm 2011 và năm 2010 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2010	Chênh lệch	%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	60.662.769.084	415.318.991.699	(354.656.222.615)	(85)
Các khoản giảm trừ doanh thu	12.573.265.460	49.082.345.221	(36.509.079.761)	(74)
Doanh thu thuần	48.089.503.624	366.236.646.478	(318.147.142.854)	(87)
Giá vốn hàng bán	31.340.141.859	278.078.516.696	(246.738.374.837)	(89)
Lợi nhuận gộp	16.749.361.765	88.158.129.782	(71.408.768.017)	(81)
Doanh thu hoạt động tài chính	122.845.230.928	230.021.626.129	(107.176.395.201)	(47)
Chi phí tài chính	69.159.510.281	39.580.607.184	29.578.903.097	75
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	<i>68.111.260.296</i>	<i>39.580.607.184</i>	<i>28.530.653.112</i>	<i>72</i>
Chi phí bán hàng	27.619.851.974	18.823.979.873	8.795.872.101	47
Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.533.692.692	22.538.700.695	46.994.991.997	209
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(26.718.462.254)	237.236.468.159	(263.954.930.413)	(111)
Thu nhập khác	41.500.351.524	53.097.511.677	(11.597.160.153)	(22)
Chi phí khác	1.265.348.075	2.099.842.091	(834.494.016)	(40)
Lợi nhuận khác	40.235.003.449	50.997.669.586	(10.762.666.137)	(21)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.516.541.195	288.234.137.745	(274.717.596.550)	(95)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.906.817.650	18.718.713.891	(14.811.896.241)	(79)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.895.243.487	(5.712.330.519)	9.607.574.006	(168)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.714.480.058	275.227.754.373	(269.513.274.315)	(98)

Nguyên nhân của việc lợi nhuận gộp giảm là do tình hình thị trường bất động sản năm 2011 trầm lắng trong một thời gian dài và rơi vào tình trạng khó khăn nên cũng có ảnh hưởng ít nhiều đến doanh thu của Công ty trong năm 2011 so với năm 2010. Các dự án đều bán hàng rất chậm. Đây cũng là xu hướng chung của thị trường bất động sản trong năm 2011.

Ngoài ra, doanh thu tài chính giảm là vì trong năm 2011 Công ty thực hiện việc thoái vốn chủ sở hữu tại các Công ty con. Trong khi đó, tình hình kinh doanh năm 2011 của các Công ty con không cao nên việc nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các Công ty con giảm mạnh.

Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng vì Công ty phải trích lập dự phòng các khoản công nợ, chi phí thuê văn phòng tại 36 Bùi Thị Xuân và phân bổ một phần chi phí quản lý doanh nghiệp giữ lại năm 2009 và năm 2010.

CÔNG TY CP TV – TM – DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
Tổng Giám đốc



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VT, VP HĐQT