



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

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



an independent member of

**BAKER TILLY
INTERNATIONAL**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	15 - 42
8. Phụ lục	43

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân (được chuyển đổi từ Công ty TNHH tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006259, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 3 năm 2007 và đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 25 ngày 10 tháng 7 năm 2012 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 600.000.000.000 VND

Theo Quyết định số 218/QĐ-SGDCK ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Tổng Giám đốc Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là HQC.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84-8) 39 913 080
Fax : (84-8) 39 913 064
E-mail : headoffice@hoangquan.com.vn
Mã số thuế : 0302087938

Các đơn vị trực thuộc:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	99 liên tỉnh lộ 25B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Ấp Tân Tiến, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân – Sàn giao dịch bất động sản khu công nghiệp Hoàng Quân	36 Bùi Thị Xuân, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân – Cơ sở đào tạo dạy nghề Hoàng Quân	270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân – Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	31-33-35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	337 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	286 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	Số 552B Trần Hưng Đạo, phường Đức Long, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

- Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo qui hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới nhà đất, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản;
- Xây dựng dân dụng;
- Sản lắp mặt bằng;
- Môi giới thương mại;
- Mua bán gốm sứ, hàng thủ công mỹ nghệ. Mua bán hàng trang trí nội thất.
- Mua bán nông hải sản, thực phẩm công nghệ. Bán buôn thủy sản. Bán buôn rau, quả (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế, tạo mẫu trên máy vi tính;
- Mua bán hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), bao bì;
- Mua bán vật liệu xây dựng. Mua bán gỗ các loại, nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Đo đạc địa chính. Lập dự án dự án đầu tư. Quản lý dự án. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng;
- Đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư trong nước. Tư vấn đầu tư nước ngoài;
- Dịch vụ quảng cáo thương mại;
- Xây dựng cầu đường;
- Mua bán máy móc, thiết bị ngành xây dựng, ngành in;
- Bán buôn thóc, ngô và các hạt ngũ cốc; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn gạo (không hoạt động tại trụ sở).

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

Doanh thu và lợi nhuận năm nay đều gia tăng đáng kể so với năm trước chủ yếu là do trong năm Công ty đã tiến hành bàn giao các nền nhà thuộc dự án Bình Trưng Đông, dự án Ứng Thành, dự án Thạnh Mỹ Lợi và dự án Cherry 1, 2.

Trong năm, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 400.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 ngày 26 tháng 4 năm 2012.

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng một phần vốn đầu tư tại các Công ty sau: 640.000 cổ phần tương đương 19.520.000.000 VND của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận; 600.000 cổ phần tương đương 6.000.000.000 VND của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ và 08% vốn điều lệ tương đương 400.000.000 VND trong Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân.

Ngoài ra, Công ty đã mua lại 14% tương đương 7.000.000 cổ phiếu với giá 73.255.000.000 VND của Công ty cổ phần cảng Bình Minh từ Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông và 20% tương đương 10.000.000 cổ phiếu với giá 100.000.000.000 VND của Công ty cổ phần cảng Bình Minh từ Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 42).

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

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	23 tháng 3 năm 2007	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Ủy viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Trương Đức Hiếu	Ủy viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Trương Thái Sơn	Ủy viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Lê Đình Viên	Ủy viên	13 tháng 7 năm 2007	-
Ông Lê Trọng Ngọc	Ủy viên	20 tháng 10 năm 2010	-
Ông Lê Thành Nam	Ủy viên	29 tháng 4 năm 2011	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban	01 tháng 11 năm 2011	-
Ông Hồ Đình Hiếu	Thành viên	01 tháng 11 năm 2011	-
Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	-

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trương Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	24 tháng 3 năm 2007	-
Ông Lê Trọng Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 8 năm 2007	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Tổng Giám đốc	24 tháng 3 năm 2007	-
Ông Trương Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 9 năm 2011	-
Ông Vũ Trọng Đắc	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 9 năm 2011	-

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;

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

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



TS. Trương Anh Tuấn
Chủ tịch

Ngày 18 tháng 3 năm 2013



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0195/2013/BCTC-KTTV

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, được lập ngày 05 tháng 3 năm 2013, từ trang 08 đến trang 42 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Báo cáo tài chính của Công ty năm 2011 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 31 tháng 3 năm 2012 có dạng ý kiến ngoại trừ. Các ngoại trừ liên quan đến:

- 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.
- Hàng hoá bất động sản tồn kho của Công ty bao gồm 272.727.272.727 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 tại diện tích đất này chưa được bàn giao theo đất thành phẩm.

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 phải 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 kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra 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 và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Giới hạn về phạm vi kiểm toán

Công ty chỉ 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 và chi phí quản lý doanh nghiệp để phân bổ cho các dự án khi phát sinh doanh thu trong tương lai. Cụ thể như sau:

	31/12/2012	31/12/2011
Chi phí bán hàng	3.500.690.129 VND	4.502.606.107 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.619.422.757 VND	22.261.761.373 VND

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đề cập 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 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đối chiếu.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0099/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2013

Trần Hoàng Anh - Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1161/KTV

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.660.591.932.272	1.227.992.043.031
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.947.523.618	11.151.133.847
1. Tiền	111		15.947.523.618	11.151.133.847
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		316.077.035.480	206.210.502.884
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	316.077.035.480	206.210.502.884
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		998.319.643.105	704.964.440.942
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	259.409.587.099	210.295.513.753
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	526.233.016.401	384.048.618.505
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	V.5	228.373.389.885	126.924.905.594
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.6	(15.696.350.280)	(16.304.596.910)
IV. Hàng tồn kho	140		310.686.825.746	291.129.392.617
1. Hàng tồn kho	141	V.7	310.686.825.746	291.129.392.617
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.560.904.323	14.536.572.741
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		265.241.060	844.415.069
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		318.539.460	2.751.173.958
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	V.8	18.977.123.803	10.940.983.714

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.058.018.895.780	1.167.337.292.111
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		51.019.300.000	-
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	V.9	51.019.300.000	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		8.182.153.829	7.628.950.935
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	4.583.141.510	5.848.165.284
<i>Nguyên giá</i>	222		15.287.083.257	15.210.163.258
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.703.941.747)	(9.361.997.974)
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	V.11	68.201.189	102.301.793
<i>Nguyên giá</i>	228		170.503.000	170.503.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(102.301.811)	(68.201.207)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	3.530.811.130	1.678.483.858
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		991.290.340.267	1.151.494.324.303
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	114.400.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	729.358.925.279	511.623.925.279
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	262.921.888.161	526.460.872.197
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.15	(990.473.173)	(990.473.173)
V. Tài sản dài hạn khác	260		7.527.101.684	8.214.016.873
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	1.249.530.268	1.936.445.457
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	6.277.571.416	6.277.571.416
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.718.610.828.052	2.395.329.335.142

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.965.722.255.667	1.660.438.351.229
I. Nợ ngắn hạn	310		1.382.187.943.894	1.500.476.728.763
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.18	147.510.000.000	184.972.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.19	164.887.962.443	117.766.074.300
3. Người mua trả tiền trước	313	V.20	520.305.044.649	659.896.130.146
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.21	12.609.573.998	47.937.964.609
5. Phải trả người lao động	315	V.22	2.293.842.665	1.478.580.154
6. Chi phí phải trả	316	V.23	331.822.231.939	167.881.987.537
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	V.24	201.708.667.707	320.543.992.017
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.050.620.493	-
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		583.534.311.773	159.961.622.466
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.25	500.583.311.773	139.961.622.466
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.26	82.951.000.000	20.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
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		752.888.572.385	734.890.983.913
I. Vốn chủ sở hữu	410		752.888.572.385	734.890.983.913
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.27	600.000.000.000	400.000.000.000
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	V.27	700.413.662	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.27	1.751.034.154	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.27	150.437.124.569	334.890.983.913
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		2.718.610.828.052	2.395.329.335.142

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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)		316,95	330,15
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Hồng Phượng
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng

TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	302.012.384.855	60.662.769.084
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		71.196.833	12.573.265.460
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	301.941.188.022	48.089.503.624
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	208.966.339.229	31.340.141.859
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		92.974.848.793	16.749.361.765
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	45.379.247.998	122.845.230.928
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	73.206.468.144	69.159.510.281
Trong đó: chi phí lãi vay	23		73.192.302.844	68.111.260.296
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	18.988.249.480	27.619.851.974
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	27.521.632.088	69.533.692.692
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.637.747.079	(26.718.462.254)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	6.964.679.908	41.500.351.524
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.260.196.555	1.265.348.075
13. Lợi nhuận khác	40		5.704.483.353	40.235.003.449
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.342.230.432	13.516.541.195
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.21	5.294.021.467	3.906.817.650
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	3.895.243.487
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.048.208.965	5.714.480.058
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	317	95

Nguyễn Hồng Phượng
Người lập biểuTrần Thị Thanh Như
Kế toán trưởngTS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2013

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.342.230.432	13.516.541.195
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.10; V.11	1.376.044.377	1.461.443.908
- Các khoản dự phòng	03	V.6	(608.246.630)	17.295.070.083
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(40.696.226.831)	(161.936.498.469)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	73.192.302.844	68.111.260.296
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		57.606.104.192	(61.552.182.987)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(341.027.276.404)	65.010.139.202
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(19.557.433.129)	(326.926.772.872)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		266.876.322.629	37.856.495.743
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.266.089.198	469.170.459
- Tiền lãi vay đã trả	13	V.23; VI.3; VII	(53.533.649.914)	(55.670.644.587)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.21	(16.789.713.081)	(413.465.170)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	V.8	(378.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(105.537.556.509)	(341.227.260.212)
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	V.10; V.12	(1.929.247.271)	(1.273.256.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	617.954.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(22.682.242.360)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		175.399.576.080	310.667.380.509
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.13; V.14; VII	(109.909.367.000)	(22.224.690.161)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		19.920.000.000	25.988.567.388
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	40.696.226.831	609.766.664
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		101.494.946.280	314.385.722.581

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

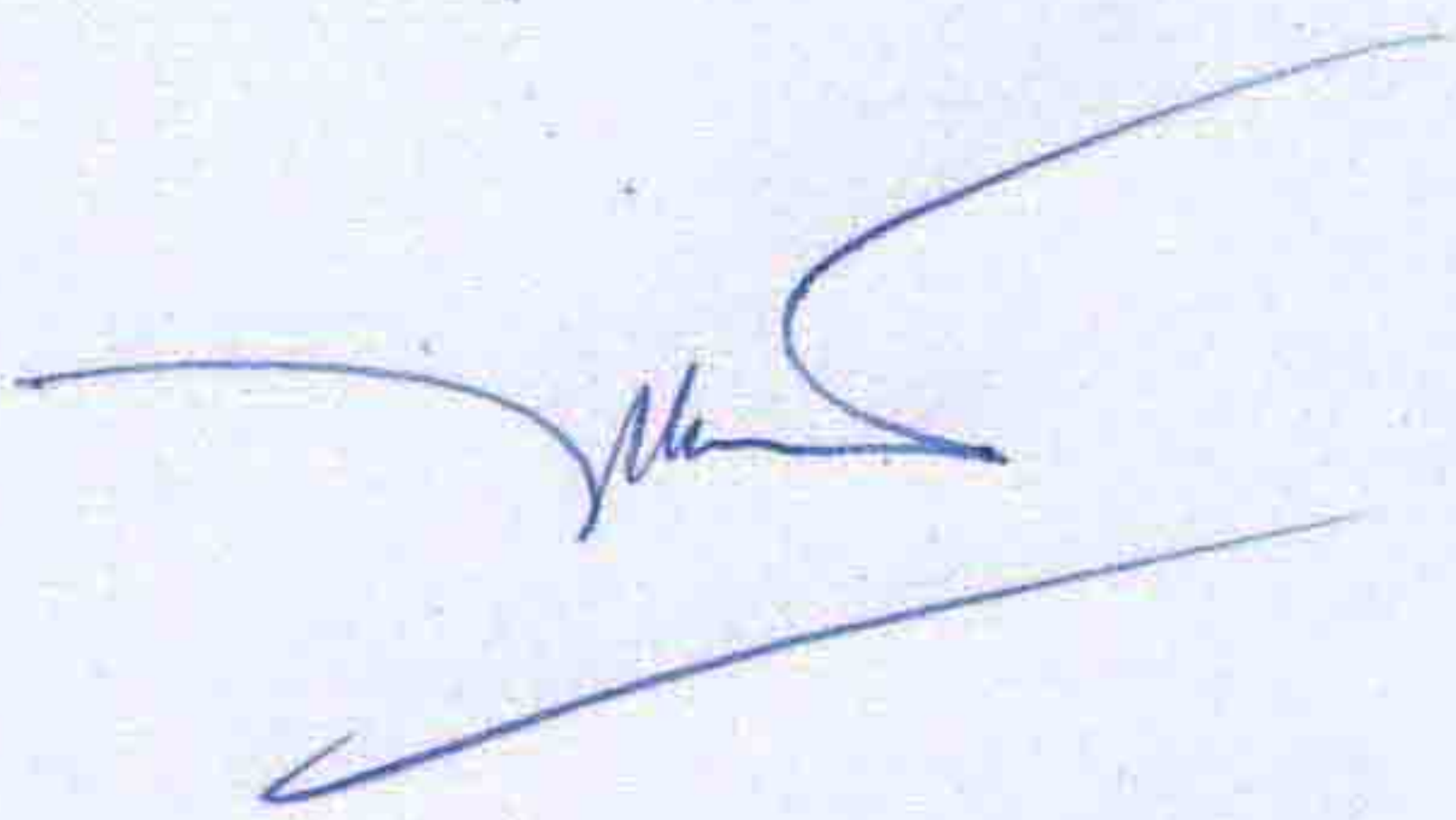
Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

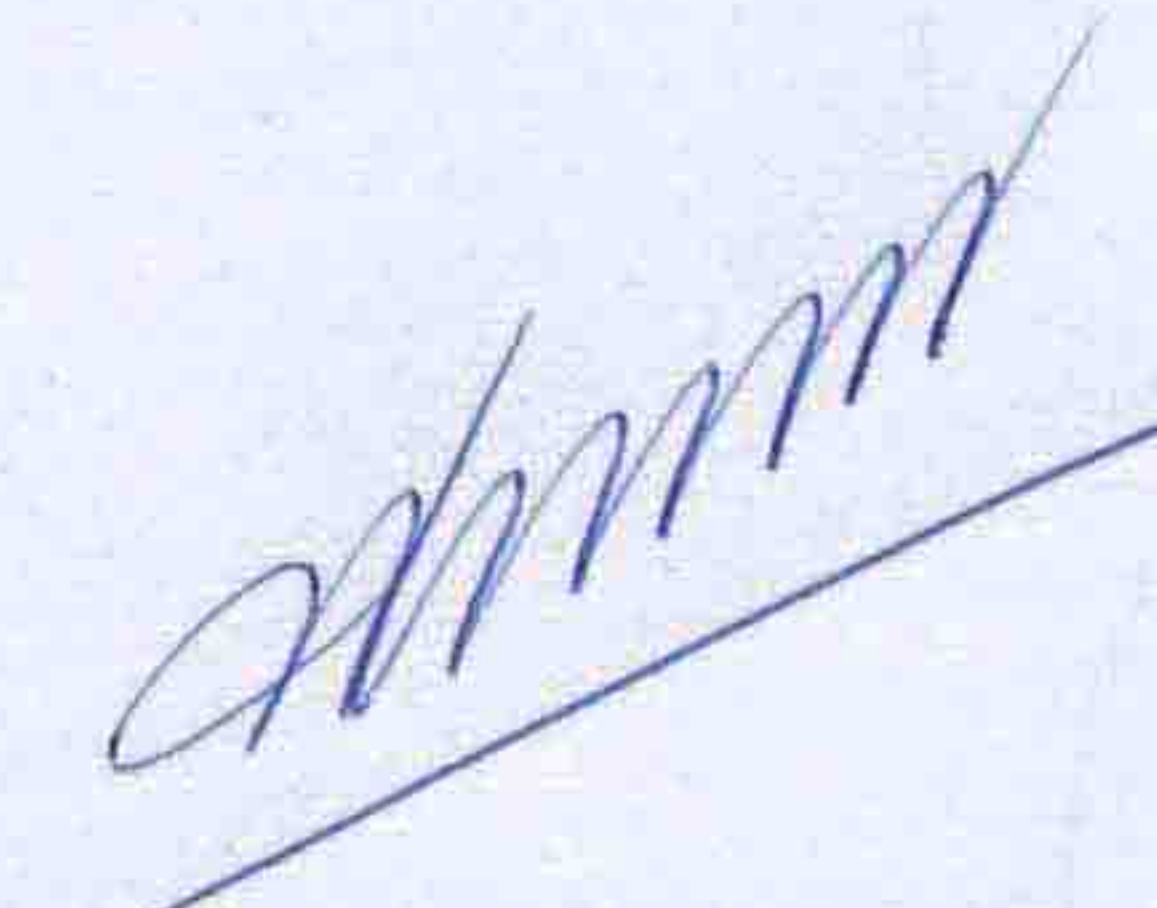
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.27; VII	-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.18	54.500.000.000	75.944.790.910
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.18; V.26	(45.661.000.000)	(85.423.692.998)
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		8.839.000.000	(9.478.902.088)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		4.796.389.771	(36.320.439.719)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	11.151.133.847	47.471.573.566
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	15.947.523.618	11.151.133.847


Nguyễn Hồng Phượng
Người lập biểu


Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2013


TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH **Năm 2012**

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ, thương mại và kinh doanh bất động sản.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo qui hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ môi giới nhà đất, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản; Xây dựng dân dụng; Sản lắp mặt bằng; Do đạc địa chính. Lập dự án dự án đầu tư. Quản lý dự án. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng; Đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).

4. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty có 157 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 142 nhân viên).

5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Doanh thu và lợi nhuận năm nay đều gia tăng đáng kể so với năm trước chủ yếu là do trong năm Công ty đã tiến hành bàn giao các nền nhà thuộc dự án Bình Trưng Đông, dự án Ứng Thành, dự án Thạnh Mỹ Lợi và dự án Cherry 1, 2.

Trong năm, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 400.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 ngày 26 tháng 4 năm 2012.

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng một phần vốn đầu tư tại các Công ty sau: 640.000 cổ phần tương đương 19.520.000.000 VND của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận; 600.000 cổ phần tương đương 6.000.000.000 VND của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ và 08% vốn điều lệ tương đương 400.000.000 VND trong Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân.

Ngoài ra, Công ty đã mua lại 14% tương đương 7.000.000 cổ phiếu với giá 73.255.000.000 VND của Công ty cổ phần cảng Bình Minh từ Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông và 20% tương đương 10.000.000 cổ phiếu với giá 100.000.000.000 VND của Công ty cổ phần cảng Bình Minh từ Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này qui định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.

3. 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 03 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 thành tiền.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. 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. Chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

6. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Phần mềm máy tính

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

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng nhà văn phòng chưa hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao.

9. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

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

10. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào 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 bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

11. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

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.

13. Bảo hiểm thất nghiệp

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 01% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

14. Nguồn vốn kinh doanh

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty chỉ bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu và được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

15. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

16. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông như sau:

	Mục đích
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích 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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011 : 20.828 VND/USD.
31/12/2012 : 20.815 VND/USD.

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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 doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

20. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

21. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

22. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

23. Báo cáo theo bộ phận

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

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

24. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	13.960.575.247	4.600.000.253
Tiền gửi ngân hàng	1.986.948.371	6.551.133.594
Cộng	15.947.523.618	11.151.133.847

2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho cá nhân vay (*)	51.528.684.444	206.210.502.884
Cho Công ty cổ phần cảng Bình Minh vay (**)	264.548.351.036	-
Cộng	316.077.035.480	206.210.502.884

(*) Khoản cho các cá nhân vay với lãi suất 1,25%/tháng trong thời hạn 12 tháng. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo. Công ty có thỏa thuận không tính lãi từ ngày 01 tháng 7 năm 2012.

(**) Khoản cho Công ty cổ phần cảng Bình Minh vay với lãi suất 01%/tháng trong thời hạn 12 tháng. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo. Công ty có thỏa thuận không tính lãi từ ngày 01 tháng 7 năm 2012.

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về kinh doanh bất động sản	241.599.952.621	190.493.413.307
Phải thu về hoạt động xây dựng	17.354.455.276	16.410.740.465
Phải thu khách hàng khác	455.179.202	3.391.359.981
Cộng	259.409.587.099	210.295.513.753

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các nhà cung cấp – hoạt động xây dựng	131.319.389.055	137.227.530.143
Các nhà cung cấp – kinh doanh bất động sản	368.028.749.300	221.473.433.633
Các nhà cung cấp khác	26.884.878.046	25.347.654.729
Cộng	526.233.016.401	384.048.618.505

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản cho các cá nhân và tổ chức mượn	220.849.404.431	105.881.792.529
Thuế GTGT và thu nhập doanh nghiệp của khoản tiền ứng kinh doanh bất động sản chưa xuất hóa đơn	7.224.399.301	18.626.144.614
Các khoản phải thu khác	299.586.153	2.416.968.451
Cộng	228.373.389.885	126.924.905.594

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán	15.696.350.280	16.304.596.910
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 01 năm	1.112.397.716	776.988.579
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm	4.707.197.279	5.022.950.420
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm	1.472.152.874	1.472.152.874
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên	8.404.602.411	9.032.505.037
Cộng	15.696.350.280	16.304.596.910

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi như sau:

Số đầu năm	16.304.596.910
Hoàn nhập dự phòng	(608.246.630)
Số cuối năm	15.696.350.280

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	139.841.706.693	141.238.634.515
- Chi phí xây dựng công trình	79.955.859.407	77.321.289.411
- Chi phí đầu tư dự án (*)	59.885.847.286	63.917.345.104
Hàng hóa	113.014.066	113.014.066
Hàng hóa bất động sản	170.732.104.987	149.777.744.036
Cộng	310.686.825.746	291.129.392.617

(*) Trong đó: Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giữ lại để phân bổ cho các dự án khi phát sinh doanh thu trong tương lai, cụ thể như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bán hàng	3.500.690.129	4.502.606.107
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.619.422.757	22.261.761.373
Cộng	24.120.112.886	26.764.367.480

Một số hàng hóa bất động sản có giá trị ghi sổ là 156.472.535.000 VND đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

8. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	18.194.123.803	10.535.983.714
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	378.000.000	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	405.000.000	405.000.000
Cộng	18.977.123.803	10.940.983.714

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Phải thu dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽ⁱ⁾	26.019.300.000	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Kiên Giang ⁽ⁱⁱ⁾	25.000.000.000	-
Cộng	51.019.300.000	-

(i) Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông thực hiện dự án đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án trung tâm thương mại Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

(ii) Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Kiên Giang thực hiện dự án đường giao thông và khu dân cư đường Phan Thị Ràng, phường An Hòa, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	106.412.576	12.978.300.635	2.125.450.047	15.210.163.258
Mua sắm mới	-	-	76.919.999	76.919.999
Số cuối năm	106.412.576	12.978.300.635	2.202.370.046	15.287.083.257
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	4.270.750.466	1.493.449.275	5.764.199.741
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	28.444.421	7.660.847.908	1.672.705.645	9.361.997.974
Khấu hao trong năm	21.282.519	1.080.179.867	240.481.387	1.341.943.773
Số cuối năm	49.726.940	8.741.027.775	1.913.187.032	10.703.941.747
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	77.968.155	5.317.452.727	452.744.402	5.848.165.284
Số cuối năm	56.685.636	4.237.272.860	289.183.014	4.583.141.510
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	170.503.000	68.201.207	102.301.793
Tăng trong năm	-	34.100.604	-
Số cuối năm	170.503.000	102.301.811	68.201.189

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
XDCB dở dang			
- Chi phí thi công Văn phòng chi nhánh Cần Thơ ^(*)	1.518.223.791	-	1.518.223.791
- Chi phí xây dựng nhà thô lô G2-9, G2-10	-	1.852.327.272	1.852.327.272
- Chi phí xây dựng công trình khác	160.260.067	-	160.260.067
Cộng	1.678.483.858	1.852.327.272	3.530.811.130

(*) Công trình thi công Văn phòng chi nhánh Cần Thơ được khởi công từ năm 2006. Cho đến thời điểm lập Báo cáo này, công trình đã hoàn thành tuy nhiên đang hoàn tất các thủ tục để nhận quyền sở hữu nhà.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc ⁽¹⁾	40.000	5.813.333.333	40.000	5.813.333.333
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận ⁽²⁾	2.560.000	78.080.000.000	3.200.000	97.600.000.000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân ⁽³⁾	-	1.600.000.000	-	2.000.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽⁴⁾	12.800.000	208.201.887.946	12.800.000	208.201.887.946
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ ⁽⁵⁾	3.790.110	37.901.104.000	4.390.110	43.901.104.000
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân ⁽⁶⁾	13.500.000	154.107.600.000	15.410.760	154.107.600.000
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân ⁽⁷⁾	7.040.000	70.400.000.000	-	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh ⁽⁸⁾	17.000.000	173.255.000.000	-	-
Cộng		729.358.925.279		511.623.925.279

(1) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc với giá trị là 5.813.333.333 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(2) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 640.000 cổ phần tương đương 19.520.000.000 VND. Đến thời điểm cuối năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận với giá trị là 78.080.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(3) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân với giá trị là 1.600.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (4) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông với giá trị là 208.201.887.946 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (5) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 600.000 cổ phần tương đương 6.000.000.000 VND. Đến thời điểm cuối năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ với giá trị là 37.901.104.000 VND, tương đương 31,58% vốn điều lệ.
- (6) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân với giá trị là 154.107.600.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ.
- (7) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 4.400.000 cổ phần tương đương 44.000.000.000 VND của Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân – Công ty con. Đến thời điểm cuối năm tài chính, Công ty Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân đã trở thành Công ty liên kết với giá trị đầu tư là 70.400.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (8) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 7.000.000 cổ phần tương đương 73.255.000.000 VND từ Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông và 10.000.000 cổ phần tương đương 100.000.000.000 VND từ Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ. Đến thời điểm cuối năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần cảng Bình Minh với giá trị là 173.255.000.000 VND, tương đương 34% vốn điều lệ.

14. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu		19.461.888.161		19.052.521.161
- Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn	210.000	4.578.000.000	210.000	4.578.000.000
- Công ty xây dựng và phát triển nhà Bình Thuận	12.218	1.241.590.161	12.218	1.241.590.161
- Công ty du lịch Ninh Thuận	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
- Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam	36.000	1.080.000.000	36.000	1.080.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	210.888	2.108.880.000	210.888	2.108.880.000
- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Kiên Giang	882.590	5.988.000.000	882.590	5.988.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần phát triển nhà	31.235	256.051.000	31.235	256.051.000
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc	280.000	2.800.000.000	280.000	2.800.000.000
- Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Rồng Đông Nam Á	10.000	100.000.000		-
- Công ty cổ phần MeGaSky	30.937	309.367.000		-
Cho vay dài hạn		-		307.948.351.036
Phải thu các cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp ⁽¹⁾		243.460.000.000		199.460.000.000
Cộng		262.921.888.161		526.460.872.197

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (2) Khoản phải thu cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp không tính lãi trong vòng 01 năm và quá hạn thanh toán sẽ chịu lãi suất 06%/năm. Công ty có thỏa thuận không tính lãi từ ngày 01 tháng 7 năm 2012.

15. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân.

16. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Phân bổ vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	1.936.445.457	-	(815.337.007)	1.121.108.450
Chi phí sửa chữa	-	128.421.818	-	128.421.818
Cộng	1.936.445.457	128.421.818	(815.337.007)	1.249.530.268

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

18. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	116.500.000.000	101.962.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ⁽ⁱ⁾	54.500.000.000	36.962.000.000
- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi ⁽ⁱⁱ⁾	62.000.000.000	65.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.26)	31.010.000.000	83.010.000.000
Cộng	147.510.000.000	184.972.000.000

- (i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư phát triển và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn căn cứ theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 03/2010/HĐ ngày 12/7/2010 để thanh toán tiền mua nhiên liệu, vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, để thi công hạng mục: căn nhà thô liên kế hoàn thiện thuộc công trình khu nhà ở chuyên gia, công nhân, thương mại dịch vụ Bình Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 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.

- (ii) Khoản vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi căn cứ theo các hợp đồng tín dụng số 1900LAV/201100557/HĐTD ngày 30/8/2011 và hợp đồng 1900LAV/201100849/HĐTD ngày 30/11/2011. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các quyền sử dụng đất của Công ty.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số kết chuyển	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển về vay dài hạn	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	101.962.000.000	54.500.000.000	-	(39.962.000.000)		116.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	83.010.000.000		31.010.000.000		(83.010.000.000)	31.010.000.000
Cộng	184.972.000.000	54.500.000.000	31.010.000.000	(39.962.000.000)	(83.010.000.000)	147.510.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**19. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các nhà cung cấp – kinh doanh bất động sản	159.855.545.924	80.671.595.924
Các nhà cung cấp – hoạt động xây dựng	1.071.636.565	28.618.020.221
Các nhà cung cấp khác	3.960.779.954	8.476.458.155
Cộng	164.887.962.443	117.766.074.300

20. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khoản ứng cho các chủ đầu tư theo hợp đồng góp vốn kinh doanh và nhận lại bằng nền nhà	158.220.925.362	281.223.236.644
Khoản ứng trước của hoạt động xây dựng	280.843.271.554	258.138.954.722
Khoản ứng trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	51.660.260.205	116.530.588.368
Khoản ứng cho đơn vị thi công các dự án	29.181.709.312	2.128.803.400
Các khách hàng khác	398.878.216	1.874.547.012
Cộng	520.305.044.649	659.896.130.146

21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa ⁽ⁱ⁾	22.333.935.438	(16.200.588.591)	(219.835.862)	5.913.510.985
Thuế thu nhập doanh nghiệp ⁽ⁱⁱ⁾	21.567.545.283	5.294.021.467	(22.335.443.755)	4.526.122.995
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.884.652.686	-	(1.172.731.749)	1.711.920.937
Thuế thu nhập cá nhân	1.151.831.202	305.590.185	(999.402.306)	458.019.081
Các loại thuế khác	-	14.000.000	(14.000.000)	-
Cộng	47.937.964.609	(10.586.976.939)	(24.741.413.672)	12.609.573.998

⁽ⁱ⁾Thuế giá trị gia tăng phải nộp là số thuế điều chỉnh giảm theo Quyết định số 4424/QĐ-CT ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh.

⁽ⁱⁱ⁾Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp bao gồm:

- Số thuế được bù trừ thu ngân sách Nhà nước từ việc hoàn tiền sử dụng đất theo Quyết định của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh	5.545.730.674
- Số thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp bằng tiền	16.789.713.081
Cộng	22.335.443.755

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã nộp là số thuế điều chỉnh giảm theo Quyết định số 4424/QĐ-CT ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh.

Thuế giá trị gia tăng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.342.230.432	13.516.541.195
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	3.748.557.296	8.335.054.022
- Các khoản điều chỉnh giảm	(6.914.701.859)	(6.224.324.618)
Thu nhập tính thuế	21.176.085.869	15.627.270.599
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	5.294.021.467	3.906.817.650

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

22. Phải trả người lao động

Lương tháng 12 năm 2012 chưa chi

23. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	315.896.471.028	156.692.503.556
Chi phí lãi vay	12.303.600.972	9.294.948.042
Chi phí thuê nhà	3.622.159.939	1.894.535.939
Cộng	331.822.231.939	167.881.987.537

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	1.142.277.568	448.051.639
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang (*)	46.528.335.596	46.977.818.579
Mượn tiền của các tổ chức	143.303.571.132	147.188.452.932
Mượn tiền của các cá nhân	5.196.171.940	120.787.323.212
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.538.311.471	5.142.345.655
Cộng	201.708.667.707	320.543.992.017

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Khoản phải trả Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Kiên Giang liên quan đến khoản vốn góp mà Công ty nhận hợp tác kinh doanh thực hiện Dự án Hoàng Quân plaza theo Biên bản làm việc giữa hai Công ty ngày 01 tháng 12 năm 2011.

25. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận góp vốn liên doanh dự án	339.961.622.466	139.961.622.466
- Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc – Dự án chung cư Thạnh Mỹ Lợi 2, quận 2, TP. Hồ Chí Minh	7.500.000.000	7.500.000.000
- Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	132.461.622.466	132.461.622.466
- Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đô Thành	200.000.000.000	-
Tiền mượn của các thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông – Tiền chuyển nhượng cổ phiếu của công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	103.924.689.307	-
	56.697.000.000	-
Cộng	500.583.311.773	139.961.622.466

26. Vay và nợ dài hạn

Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 1046/HĐTD-TDH ngày 24 tháng 8 năm 2010 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản cá nhân của Hội đồng quản trị, tài sản của Công ty và các Công ty liên quan gồm các quyền sử dụng đất, tài sản trên đất hình thành trong tương lai.

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:

Từ 01 năm trở xuống	31.010.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	82.951.000.000
Tổng nợ	113.961.000.000

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn:

Số đầu năm	20.000.000.000
Số tiền lãi nhập vốn	83.010.000.000
Chuyển từ vay dài hạn đến hạn trả	16.650.000.000
Chuyển sang từ vay dài hạn đến hạn trả	(31.010.000.000)
Tiền vay đã trả	(5.699.000.000)
Số cuối năm	82.951.000.000

27. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm trang 43.

Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1 (cổ đông hiện hữu sở hữu 02 cổ phần được nhận 01 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 ngày 26 tháng 4 năm 2012. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 200.000.000.000 VND. Ngày 10 tháng 7 năm 2012 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 25 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 600.000.000.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	60.000.000	40.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	40.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	40.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	40.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	302.012.384.855	60.662.769.084
- <i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	292.034.627.909	43.516.964.351
- <i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	8.431.902.818	9.462.147.782
- <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	1.406.763.218	5.394.377.416
- <i>Doanh thu hoạt động khác</i>	139.090.910	2.289.279.535
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(71.196.833)	(12.573.265.460)
- <i>Giảm giá hàng bán</i>	(71.196.833)	-
- <i>Hàng bán trả lại</i>	-	(12.573.265.460)
Doanh thu thuần	301.941.188.022	48.089.503.624
Trong đó:		
- <i>Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản</i>	291.963.431.076	30.943.698.891
- <i>Doanh thu thuần hoạt động xây dựng</i>	8.431.902.818	9.462.147.782
- <i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	1.406.763.218	5.394.377.416
- <i>Doanh thu thuần hoạt động khác</i>	139.090.910	2.289.279.535

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	205.022.984.217	19.551.692.700
Giá vốn của hoạt động xây dựng	3.943.355.012	8.265.345.380
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	830.380.756
Giá vốn của hoạt động khác	-	2.692.723.023
Cộng	208.966.339.229	31.340.141.859

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	23.250.000
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	18.005.167	86.440.046
Lãi tiền cho vay	37.454.664.048	69.202.110.199
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.368.971.185	4.106.108.618
Doanh thu phần chênh lệch giá trị đất được định giá tăng thêm	4.588.516.000	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	1.872.591.598	49.211.326.046
Doanh thu hoạt động tài chính khác	76.500.000	215.996.019
Cộng	45.379.247.998	122.845.230.928

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	73.192.302.844	68.111.260.296
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	-	990.473.173
Chi phí tài chính khác	14.165.300	57.776.812
Cộng	73.206.468.144	69.159.510.281

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	8.540.854.047	9.307.205.646
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	476.001.274	384.157.612
Chi phí khấu hao tài sản cố định	408.811.888	438.433.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.743.223.776	12.959.673.731
Chi phí khác	2.819.358.495	4.530.381.812
Cộng	18.988.249.480	27.619.851.974

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	12.260.070.710	13.564.398.239
Chi phí đồ dùng văn phòng	975.424.004	3.543.998.774
Chi phí khấu hao tài sản cố định	975.176.935	1.023.010.735
Thuế phí và lệ phí	208.903.983	294.972.874
Chi phí dự phòng	(608.246.630)	16.304.596.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.767.353.154	22.800.673.073
Chi phí khác	5.942.949.932	12.002.042.087
Cộng	27.521.632.088	69.533.692.692

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	782.954.545
Hoàn tiền sử dụng đất bù trừ vào thuế thu nhập doanh nghiệp dự án Ứng Thành	5.545.730.674	-
Tiền phạt vi phạm do thanh lý hợp đồng trước hạn	-	593.226.243
Tiền trả góp thực hiện dự án	1.418.949.234	40.124.170.736
Cộng	6.964.679.908	41.500.351.524

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Các khoản nộp vi phạm hành chính	60.892.469	34.444.866
Các khoản chi phí bồi thường	1.168.621.445	1.176.495.315
Các khoản chi phí khác	30.682.641	54.407.894
Cộng	1.260.196.555	1.265.348.075

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.048.208.965	5.714.480.058
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	19.048.208.965	5.714.480.058
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	60.000.000	60.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	317	95

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

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	60.000.000	40.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành mới (chia cổ tức bằng cổ phiếu)	-	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	60.000.000	60.000.000

Năm 2012, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh lại theo số cổ phiếu phát hành thêm này. Việc điều chỉnh hồi tố này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước giảm từ 143 VND xuống còn 95 VND.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.451.425.278	3.928.156.386
Chi phí nhân công	20.800.924.757	22.871.603.885
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.383.988.823	1.461.443.908
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.200.459.208	35.760.346.804
Chi phí khác	37.500.097.107	33.131.993.683
Cộng	90.336.895.173	97.153.544.666

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay	Năm trước
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	200.000.000.000	-
Hoàn tiền sử dụng đất bù trừ vào thuế thu nhập doanh nghiệp Dự án Ứng Thành	5.545.730.674	-
Cần trừ tiền bán cổ phiếu với khoản phải thu	6.000.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân thông qua khoản cho vay dài hạn	44.000.000.000	-
Lãi cho vay dài hạn nhập gốc	16.650.000.000	-
Chi mua 14% cổ phần Công ty cổ phần cảng Bình Minh từ Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông thông qua công nợ	63.755.000.000	-
Chuyển khoản chi phí dự án, đất dự án Hoàng Quân Plaza và khoản tiền nhận góp vốn từ các năm trước thành vốn góp của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	-	491.327.413.649
Chênh lệch do đánh giá lại tài sản đem góp vốn vào Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	-	39.488.386.351

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

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

	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị		
Mượn tiền	175.705.548.094	348.888.909.339
Cho mượn tiền	126.969.435.094	47.610.304.503
Tiền lãi phải thu	-	111.600.000.000
Tạm ứng	1.274.914.535	1.220.657.028
Cho Công ty thuê văn phòng	-	774.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần của các khoản đầu tư	25.920.000.000	2.906.666.667

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hội đồng quản trị	4.003.808.051	112.892.732.204
Cộng nợ phải thu	4.003.808.051	112.892.732.204
Hội đồng quản trị	107.634.149.307	118.787.323.212
Các cá nhân có liên quan	1.030.416.667	1.000.000.000
Cộng nợ phải trả	108.664.565.974	119.787.323.212

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	2.659.386.000	2.658.306.435
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	50.482.200	23.798.470
Cộng	2.709.868.200	2.682.104.905

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	Công ty có liên quan
Công ty đầu tư giáo dục Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	Công ty có liên quan
Trường Tây Nam Á	Công ty có liên quan

Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Chi phí tư vấn thiết kế	298.572.000	407.818.182
Doanh thu cho thuê xe	84.545.455	81.818.182
Cho mượn tiền	1.211.000.000	-
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Mượn tiền	1.000.000.000	-
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Thu hộ	24.000.000	43.424.236

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	-	792.300.000
Chi phí thẩm định	772.377.322	-
Mượn tiền	500.000.000	-
<i>Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông</i>		
Mượn tiền	-	133.434.420.750
Cho mượn tiền	23.474.748.515	-
Chi phí lãi vay	1.358.705.396	1.046.261.537
Nhận trước tiền thi công	-	24.866.080.300
Tiền hợp tác đầu tư	26.019.300.000	-
Mua lại cổ phiếu của Công ty cổ phần cảng Bình Minh	73.255.000.000	-
Mua lại cổ phiếu của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	68.492.400.000	-
<i>Công ty cổ phần tư vấn – thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</i>		
Tiền cho mượn	36.504.588.760	-
Chi phí quản lý dự án	-	2.945.454.546
Chi phí lãi vay	-	1.186.560.432
Chi phí khác	-	234.763.636
Mua lại cổ phiếu của Công ty cổ phần cảng Bình Minh	100.000.000.000	-
<i>Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân</i>		
Cho mượn tiền	643.578.037	-
Góp vốn	424.666.000	-
<i>Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân</i>		
Chi hộ	764.929.317	25.676.000
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh</i>		
Dịch vụ môi giới	-	3.046.637.273
Bán hàng hoá	-	1.506.811.080
Chi phí thi công	965.777.085	18.427.700.632
Cho mượn tiền	15.665.757.843	16.880.400.000
Mượn tiền	-	8.194.800.000
<i>Công ty cổ phần cảng Bình Minh</i>		
Lãi cho vay	19.841.126.329	33.524.333.333
Chi phí lãi vay	1.306.989.239	490.398.230
Cho mượn tiền	789.389.120	59.000.000.000
Tiền thi công	108.924.545	-
<i>Trường Tây Nam Á</i>		
Mượn tiền	1.600.000.000	-
Chi phí lãi vay	210.800.314	140.677.778

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Phải trả tiền mượn	956.211.322	456.211.322
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Phải trả tiền mượn	55.672.691.382	76.832.241.610
Phải trả tiền mua vốn góp Công ty cổ phần cảng Bình Minh	63.755.000.000	-
Phải trả góp vốn kinh doanh	132.461.622.466	132.461.622.466
Phải trả mua nhà dự án	272.326.335.918	249.858.098.555
Phải trả người bán	159.125.115.924	135.771.965.924
Phải trả tiền mua vốn góp Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	56.697.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân		
Phải trả tiền mượn	235.070.683	1.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Phải trả tiền mượn	-	72.259.117.106
Phải trả khác	-	4.154.824.468
Công ty đầu tư giáo dục Hoàng Quân		
Phải trả khác	4.698.695.242	5.999.100.000
Công ty cổ phần cảng Bình Minh		
Phải trả tiền mượn	4.310.767.017	4.600.000.000
Phải trả chi phí lãi vay	-	490.398.230
Trường Tây Nam Á		
Phải trả tiền mượn	2.650.000.000	1.300.000.000
Phải trả chi phí lãi vay	351.468.092	140.677.778
Cộng nợ phải trả	774.363.676.532	742.919.646.348

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản (chiếm trên 97% doanh thu toàn công ty) và hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu ở khu vực phía Nam nên không thuộc đối tượng phải trình bày báo cáo bộ phận theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

3. Sai sót

Năm trước, Công ty ghi nhận hàng hoá bất động sản tồn kho 272.727.272.727 VND là giá trị đất thành phẩm của Hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến Dự án khu đô thị Sông Đà – Bình Tân. Tuy nhiên, thực tế diện tích đất này chưa được bàn giao cho Công ty theo đất thành phẩm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh sai sót đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính tổng hợp đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Hàng tồn kho	141	563.856.665.344	(272.727.272.727)	291.129.392.617
Thuế GTGT được khấu trừ	152	30.023.901.231	(27.272.727.273)	2.751.173.958
Phải trả người bán	230	417.766.074.300	(300.000.000.000)	117.766.074.300

4. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi phòng kế toán và phòng tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng

Công ty hoạt động chủ yếu là kinh doanh bất động sản nên thường yêu cầu khách hàng phải thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ mới bàn giao nhà, bàn giao nền cho khách hàng. Riêng đối với trường hợp mua nhà trả trong nhiều năm, bộ phận kinh doanh bất động sản theo dõi chi tiết thời hạn thanh toán để có thể thu tiền cho đúng tiến độ. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Công ty cho các công ty con và các thành viên quản lý chủ chốt vay tiền. Các đơn vị và cá nhân này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.947.523.618	-	-	-	15.947.523.618
Phải thu khách hàng	259.409.587.099	-	-	-	259.409.587.099

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Các khoản cho vay	316.077.035.480	-	-	-	316.077.035.480
Các khoản phải thu khác	457.255.393.056	-	-	7.353.597.528	464.608.990.584
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	19.461.888.161	-	-	-	19.461.888.161
Cộng	1.068.151.427.414	-	-	7.353.597.528	1.075.505.024.942

Số đầu năm

Tiền và các khoản tương đương tiền	11.151.133.847	-	-	-	11.151.133.847
Phải thu khách hàng	210.295.513.753	-	-	-	210.295.513.753
Các khoản cho vay	514.158.853.920	-	-	-	514.158.853.920
Các khoản phải thu khác	278.847.426.258	-	-	14.455.667.361	293.303.093.619
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	19.052.521.161	-	-	-	19.052.521.161
Cộng	1.033.505.448.939	-	-	14.455.667.361	1.047.961.116.300

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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 các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả người bán	164.887.962.443	-	-	164.887.962.443
Vay và nợ	159.813.600.972	82.951.000.000	-	242.764.600.972
Các khoản phải trả khác	213.639.411.506	160.621.689.307	-	374.261.100.813
Cộng	538.340.974.921	243.572.689.307	-	781.913.664.228
Số đầu năm				
Phải trả người bán	117.766.074.300	-	-	117.766.074.300
Vay và nợ	194.266.948.042	20.000.000.000	-	214.266.948.042
Các khoản phải trả khác	333.179.960.298	-	-	333.179.960.298
Cộng	645.212.982.640	20.000.000.000	-	665.212.982.640

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không thế chấp tài sản nào cho đơn vị khác cũng như nhận thế chấp của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.947.523.618	-	11.151.133.847	-	15.947.523.618	11.151.133.847
Phải thu khách hàng	259.409.587.099	-	210.295.513.753	-	259.409.587.099	210.295.513.753
Các khoản cho vay	316.077.035.480	-	514.158.853.920	-	316.077.035.480	514.158.853.920
Các khoản phải thu khác	464.608.990.584	(4.777.859.743)	307.758.760.980	(5.475.261.556)	459.831.130.841	313.234.022.536
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	19.461.888.161	-	19.052.521.161	-	19.461.888.161	19.052.521.161
Cộng	1.075.505.024.942	(4.777.859.743)	1.062.416.783.661	(5.475.261.556)	1.070.727.165.199	1.067.892.045.217

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	164.887.962.443	117.766.074.300	164.887.962.443	117.766.074.300
Vay và nợ	230.461.000.000	204.972.000.000	230.461.000.000	204.972.000.000
Các khoản phải trả khác	386.564.701.785	342.474.908.340	386.564.701.785	342.474.908.340
Cộng	781.913.664.228	665.212.982.640	781.913.664.228	665.212.982.640

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

Nguyễn Hồng Phượng
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng

TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

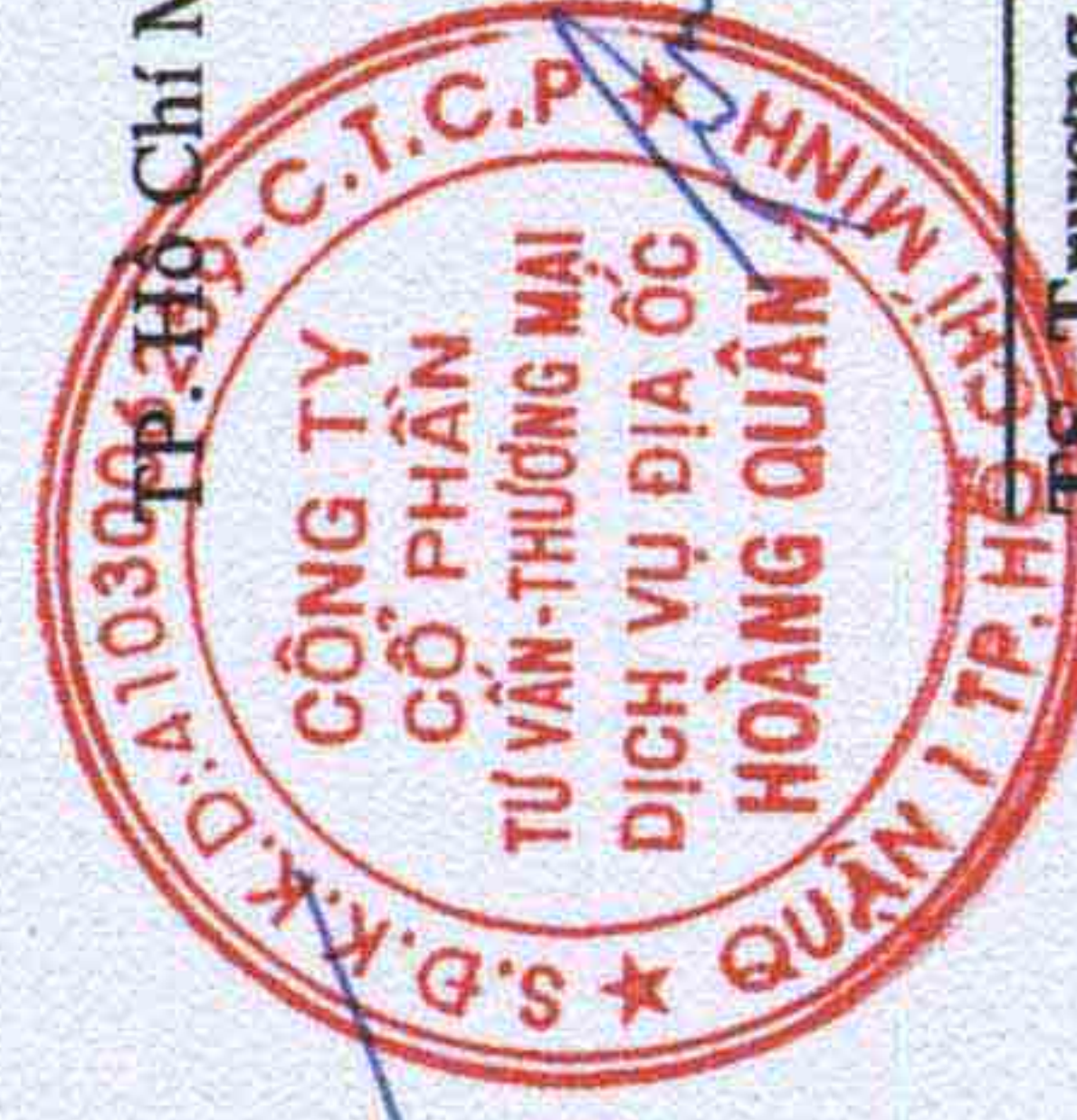
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	400.000.000.000	-	-	329.176.503.855	729.176.503.855
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	5.714.480.058	5.714.480.058
Số dư cuối năm trước	400.000.000.000	-	-	334.890.983.913	734.890.983.913
Số dư đầu năm nay	400.000.000.000	-	-	334.890.983.913	734.890.983.913
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	200.000.000.000	-	-	(200.000.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.048.208.965	19.048.208.965
Trích lập các quỹ trong năm	-	700.413.662	1.751.034.154	(3.502.068.309)	(1.050.620.493)
Số dư cuối năm nay	600.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	150.437.124.569	752.888.572.385

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Hồng Phụng
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng

TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

