

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

286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận

MST : 0302087938

....o0o....

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN –
THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,609,029,322,524	1,660,591,932,272
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	7,252,673,095	15,947,523,618
Tiền	111		7,252,673,095	15,947,523,618
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	197,444,430,746	316,077,035,480
Đầu tư ngắn hạn	121		197,444,430,746	316,077,035,480
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129			
Các khoản phải thu	130		1,098,589,769,469	998,319,643,105
Phải thu khách hàng	131	4.3	396,853,198,120	259,409,587,099
Trả trước cho người bán	132	4.4	486,295,658,791	526,233,016,401
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Các khoản phải thu khác	135	4.5	231,137,262,838	228,373,389,885
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(15,696,350,280)	(15,696,350,280)
Hàng tồn kho	140	4.6	272,172,995,044	310,686,825,746
Hàng tồn kho	141		272,172,995,044	310,686,825,746
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
Tài sản ngắn hạn khác	150		33,569,454,170	19,560,904,323
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		734,952,416	265,241,060
Thuế GTGT được khấu trừ	152		378,295,852	318,539,460
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157			
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	32,456,205,902	18,977,123,803

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,182,074,595,413	1,058,018,895,780
Các khoản phải thu dài hạn	210		176,019,300,000	51,019,300,000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
Phải thu nội bộ dài hạn	213			
Phải thu dài hạn khác	218	4.8	176,019,300,000	51,019,300,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
Tài sản cố định	220		7,184,142,021	8,182,153,829
Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	3,610,705,155	4,583,141,510
Nguyên giá	222		14,680,466,273	15,287,083,257
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11,069,761,118)	(10,703,941,747)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225			
Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227	4.10	42,625,736	68,201,189
Nguyên giá	228		170,503,000	170,503,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(127,877,264)	(102,301,811)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.11	3,530,811,130	3,530,811,130
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		991,532,516,901	991,290,340,267
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.12	692,295,965,279	729,358,925,279
Đầu tư dài hạn khác	258	4.13	299,984,848,161	262,921,888,161
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(748,296,539)	(990,473,173)
Tài sản dài hạn khác	260		7,338,636,491	7,527,101,684
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.14	753,065,075	1,249,530,268
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6,277,571,416	6,277,571,416
Tài sản dài hạn khác	268		308,000,000	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,791,103,917,937	2,718,610,828,052

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		1,830,265,280,865	1,965,722,255,667
Nợ ngắn hạn	310		1,298,714,770,885	1,382,187,943,894
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.15	112,732,307,518	147,510,000,000
Phải trả cho người bán	312	4.17	141,229,815,690	164,887,962,443
Người mua trả tiền trước	313	4.18	417,203,841,729	520,305,044,649
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.19	19,404,392,998	12,609,573,998
Phải trả công nhân viên	315		4,248,084,502	2,293,842,665
Chi phí phải trả	316	4.20	478,244,259,036	331,822,231,939
Phải trả nội bộ	317			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.21	124,601,448,919	201,708,667,707
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		1,050,620,493	1,050,620,493
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327			
Nợ dài hạn	330		531,550,509,980	583,534,311,773
Phải trả dài hạn người bán	331			
Phải trả dài hạn nội bộ	332			
Phải trả dài hạn khác	333	4.22	414,501,928,807	500,583,311,773
Vay và nợ dài hạn	334	4.16	117,048,581,173	82,951,000,000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
Dự phòng phải trả dài hạn	337			
Doanh thu chưa thực hiện	338			
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339			
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		960,838,637,072	752,888,572,385
Vốn chủ sở hữu	410	4.23	960,838,637,072	752,888,572,385
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		900,000,000,000	600,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	412			
Vốn khác của chủ sở hữu	413			
Cổ phiếu quỹ	414			
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
Quỹ đầu tư phát triển	417		700,413,662	700,413,662
Quỹ dự phòng tài chính	418		1,751,034,154	1,751,034,154
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
Lợi nhuận chưa phân phối	420		58,387,189,256	150,437,124,569
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2,791,103,917,937	2,718,610,828,052

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại (USD)		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



TRẦN THỊ THANH NHƯ
Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3		LUY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		99,204,151,632	81,452,779,487	383,445,530,700	171,536,439,204
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		24,647,007	2,189,568	361,827,984	71,196,833
Doanh thu thuần	10	5.1	99,179,504,625	81,450,589,919	383,083,702,716	171,465,242,371
Giá vốn hàng bán	11	5.2	68,669,224,921	58,985,076,319	284,343,652,559	115,289,616,245
Lợi nhuận gộp	20		30,510,279,704	22,465,513,600	98,740,050,157	56,175,626,126
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	10,360,926,857	5,576,214,161	18,970,817,701	43,866,557,757
Chi phí tài chính	22	5.4	9,840,899,397	14,470,083,757	54,922,610,209	53,158,607,307
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		9,840,899,397	14,468,043,757	55,164,786,843	53,144,742,007
Chi phí bán hàng	24	5.5	3,765,219,556	6,111,482,988	12,162,063,026	13,629,608,928
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	7,160,070,452	6,272,553,153	21,699,712,171	22,232,201,855
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		20,105,017,156	1,187,607,863	28,926,482,452	11,021,765,793
Thu nhập khác	31	5.7	83,053,429	262,197,577	9,505,922,547	6,853,147,257
Chi phí khác	32	5.8	7,739,633	82,194,969	1,793,215,297	568,034,496
Lợi nhuận khác	40		75,313,796	180,002,608	7,712,707,250	6,285,112,761
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20,180,330,952	1,367,610,471	36,639,189,702	17,306,878,554
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	5,061,484,051	341,902,618	8,689,125,015	3,502,293,178
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15,118,846,901	1,025,707,853	27,950,064,687	13,804,585,376



TRẦN THỊ THANH NHƯ
Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		36,639,189,702	15,939,268,083
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		813,879,696	747,195,300
-	Các khoản dự phòng	03		(242,176,634)	588,270,750
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8,606,605,778)	(38,164,727,648)
-	Chi phí lãi vay	06		55,164,786,843	38,676,398,250
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		83,769,073,829	17,786,404,735
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(89,089,964,854)	(37,388,187,001)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		38,513,830,702	1,427,326,413
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		24,729,276,467	(46,967,669,578)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		210,885,948	680,295,342
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(40,122,470,645)	(18,521,511,418)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(150,000,000)	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(27,000,000)	(180,000,000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		17,833,631,447	(83,163,341,507)
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		-	(31,000,000)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(113,252,778)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		118,745,857,512	64,550,000,000
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		(150,000,000,000)	(205,190,000)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8,606,605,778	19,920,000,000
	<i>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</i>	30		(22,760,789,488)	86,880,373,601

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY		
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		-	-
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			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3,767,692,482)	(3,000,000,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3,767,692,482)	(3,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(8,694,850,523)	717,032,094
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	15,947,523,618	11,151,133,847
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	7,252,673,095	11,868,165,941



TRẦN THỊ THANH NHƯ
 Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
 Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006259 ngày 23 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0302087938 đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 10 tháng 07 năm 2012, vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại 286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Q. Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

Tên công ty/chi nhánh

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân - Trung tâm giao dịch
bất động sản Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân

Địa chỉ

99 Liên tỉnh lộ 25B, Phường Thạnh Mỹ
Lợi, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh
Ấp Tân Tiến, Xã Châu Pha, Huyện
Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Lô A2 19-20 Khu nhà ở chuyên gia,
công nhân và dịch vụ Bình Minh, ấp
Mỹ Lợi, Xã Lý Hòa, Huyện Bình Minh,
Tỉnh Vĩnh Long
272 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Q.
Phú Nhuận, TP. HCM
47C/2 Ấp 3, Xã An Phú Tây, Huyện
Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
270 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11,
TP. Hồ Chí Minh
15E Ấp Mỹ Hòa 4, Xã Xuân Thới
Thượng, Huyện Hóc Môn, TP. HCM
367 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11,
Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
353 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Q.
Phú Nhuận, TP. HCM
286 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11,
Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
552B Trần Hưng Đạo, Phường Đức
Long, Tỉnh Bình Thuận

Trong Quý III năm 2013, hoạt động chủ yếu của Công ty là đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính vào công ty liên kết và các hoạt động đầu tư giáo dục, xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh nhà; dịch vụ môi giới nhà đất; dịch vụ quảng cáo thương mại; tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý); dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản.

Đến ngày 30 tháng 09 năm 2013, tổng số nhân viên của Công ty là 173 người.

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

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 90.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 900.000.000.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

2. Và ngày 20 tháng 10 năm 2010, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch.
- CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày này.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

3.4 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Máy móc thiết bị	5 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 8 năm

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Các khoản đầu tư tài chính

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

3.9 Các khoản chi phí trả trước

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

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

3.10 Các khoản phải trả và phải trả khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

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

3.11 Chi phí đi vay

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

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Doanh thu

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

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

Doanh thu dịch vụ chủ yếu là môi giới, chuyển quyền sử dụng đất, quảng cáo và dịch vụ khác được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.

3.14 Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

3.16 Các bên có liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

Các công ty sau đây được xem là các bên có liên quan :

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Vĩnh Long	Công ty liên quan
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Cần Thơ	Công ty liên quan
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Bình Thuận	Công ty liên quan
Công ty CP Việt Kiến Trúc	TPHCM	Công ty liên quan
Công ty CP Thẩm Định Giá Hoàng Quân	TPHCM	Công ty liên quan
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	TPHCM	Công ty liên quan
Công ty CP Đầu tư xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	TPHCM	Công ty liên quan
Công ty CP Cảng Bình Minh	TPHCM	Công ty liên quan
Công ty Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	TPHCM	Công ty liên quan
Trường Trung học Tư thục Kinh tế kỹ thuật Tây Nam Á	TPHCM	Công ty liên quan
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	TPHCM	Công ty liên quan
Công ty CP Bất Động sản Kiên Quân	TPHCM	Công ty liên quan
Công ty CP xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	TPHCM	Công ty liên quan

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tồn quỹ	6.480.238.310	13.960.575.247
Tiền gửi ngân hàng	772.434.785	1.986.948.371
	7.252.673.095	15.947.523.618

4.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Cho cá nhân vay	51.654.568.022	51.528.684.444
Cho Công ty CP Cảng Bình Minh vay	145.789.862.724	264.548.351.036
	197.444.430.746	316.077.035.480

4.3 Phải thu khách hàng

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu về kinh doanh bất động sản	379.124.813.642	241.599.952.621
Phải thu về hoạt động xây dựng	17.354.455.276	17.354.455.276
Phải thu khách hàng khác	373.929.202	455.179.202
	396.853.198.120	259.409.587.099

4.4 Trả trước cho người bán

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Các nhà cung cấp - hoạt động xây dựng	135.433.945.912	131.319.389.055
Các nhà cung cấp - kinh doanh bất động sản	324.593.187.300	368.028.749.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

Các nhà cung cấp khác	26.268.525.579	26.884.878.046
Giá gốc	486.295.658.791	526.233.016.401
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.389.077.196)	(6.389.077.196)
Giá trị thuần	479.906.581.595	519.843.939.205
4.5 Các khoản phải thu khác		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế GTGT của tiền ứng kinh doanh bất động sản chưa xuất hóa đơn	5.556.867.963	7.224.399.301
Khoản cho các cá nhân và tổ chức mượn	225.204.173.867	220.849.404.431
Các khoản phải thu khác	376.221.008	299.586.153
Giá gốc	231.137.262.838	228.373.389.885
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.307.273.084)	(9.307.273.084)
Giá trị thuần	221.829.989.754	219.066.116.801
4.6 Hàng tồn kho		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	132.104.535.829	139.841.706.693
- Chi phí công trình xây dựng	73.429.525.241	79.955.859.407
- Chi phí đầu tư dự án	58.675.010.588	59.885.847.286
Hàng hóa	113.014.066	113.014.066
Hàng hóa bất động sản	139.955.445.149	170.732.104.987
Cộng giá gốc hàng tồn kho	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	272.172.995.044	310.686.825.746
4.7 Tài sản ngắn hạn khác		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	31.890.065.902	18.194.123.803
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	405.000.000	378.000.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	161.140.000	405.000.000
	32.456.205.902	18.977.123.803
4.8 Phải thu dài hạn khác		
Khoản phải thu này liên quan đến việc hợp tác đầu tư vào các dự án:		
- Hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án trung tâm thương mại Bình Minh, Vĩnh Long diện tích 11.600 m ² đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông	26.019.300.000	26.019.300.000
Công ty CP Đầu tư XD Kiên Giang	-	25.000.000.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	150.000.000.000	-
	176.019.300.000	51.019.300.000
4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2013	106.412.576	12.978.300.635	2.202.370.046	15.287.083.257
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	(106.412.576)	-	(500.204.408)	(606.616.984)
Vào ngày 30/09/2013	-	12.978.300.635	1.702.165.638	14.680.466.273
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2013	49.726.940	8.741.027.775	1.913.187.032	10.703.941.747
Khấu hao tăng	10.641.258	681.382.951	96.280.033	788.304.242
Khấu hao giảm	-	-	-	-
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	(60.368.198)	-	(362.116.673)	(422.484.871)
Vào ngày 30/09/2013	-	9.422.410.726	1.647.350.392	11.069.761.118
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2013	56.685.636	4.237.272.860	289.183.014	4.583.141.510
Vào ngày 30/09/2013	-	3.555.889.909	54.815.246	3.610.705.155

4.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Vào ngày 01/01/2013	170.503.000	170.503.000
Tăng trong năm	-	-
Vào ngày 30/09/2013	170.503.000	170.503.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Vào ngày 01/01/2013	102.301.811	102.301.811
Khấu hao trong năm	25.575.453	25.575.453
Vào ngày 30/09/2013	127.877.264	127.877.264
Giá trị còn lại		
Vào ngày 01/01/2013	68.201.189	68.201.189
Vào ngày 30/09/2013	42.625.736	42.625.736

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí thi công văn phòng 27-28 Quang Trung ở chi nhánh Cần Thơ	1.518.223.791	1.518.223.791
Chi phí xây dựng khác	160.260.067	160.260.067
Giá trị xây thô Lô G2-9, G2-10 Cần Thơ	1.852.327.272	1.852.327.272
	3.530.811.130	3.530.811.130

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

4.12 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Tỷ lệ nắm giữ	30/09/2013	01/01/2013
		VND	VND
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	40%	70.400.000.000	70.400.000.000
Công ty CP TV – TM – DV Địa Ốc Hoàng Quân Mêkông	32%	166.560.927.946	208.201.887.946
Công ty CP TV – TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	32%	37.901.104.000	37.901.104.000
Công ty CP TV – TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận	32%	78.080.000.000	78.080.000.000
Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc	40%	5.813.333.333	5.813.333.333
Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân	32%	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	45%	154.107.600.000	154.107.600.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	34%	173.255.000.000	173.255.000.000
Công ty CP Xuất nhập khẩu Lạng Sơn	24%	4.578.000.000	-
Giá gốc		692.295.965.279	729.358.925.279
Dự phòng giảm giá Đầu tư vào Công ty Nam Quân		(748.296.539)	(990.473.173)
Giá trị thuần		691.547.668.740	728.368.452.106

4.13 Đầu tư dài hạn khác

	Số cổ phiếu đang nắm giữ	30/09/2013	01/01/2013
		VND	VND
Cổ phiếu chưa niêm yết			
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh	157	256.051.000	256.051.000
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Bình Thuận	9.208	1.241.590.161	1.241.590.161
Công ty CP tư vấn xây dựng Kiên Giang	882.590	5.988.000.000	5.988.000.000
Công ty CP Du lịch Ninh Thuận	100.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Kis Việt Nam	36.000	1.080.000.000	1.080.000.000
Công ty CP Đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	210.888	2.108.880.000	2.108.880.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	280.000	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Lạng Sơn	210.000	-	4.578.000.000
Công ty CP XNK Rong Đông Nam Á		100.000.000	100.000.000
Công ty CP Megasky		309.367.000	309.367.000
Các khoản đầu tư dài hạn khác		285.100.960.000	243.460.000.000
		299.984.848.161	262.921.888.161

4.14 Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí cải tạo văn phòng	753.065.075	1.121.108.450
Chi phí công cụ dụng cụ, khác	-	128.421.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

	<u>753.065.075</u>	<u>1.249.530.268</u>
4.15 Vay và nợ ngắn hạn		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn	112.732.307.518	116.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	31.010.000.000
	<u>112.732.307.518</u>	<u>147.510.000.000</u>
4.16 Vay và nợ dài hạn		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay và nợ dài hạn – Ngân hàng Seabank	117.048.581.173	113.961.000.000
Trừ : Nợ dài hạn đến hạn trả	-	(31.010.000.000)
Số dư nợ vay	<u>117.048.581.173</u>	<u>82.951.000.000</u>
4.17 Phải trả người bán		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các nhà cung cấp - kinh doanh bất động sản	134.544.747.409	159.855.545.924
Các nhà cung cấp - hoạt động xây dựng	857.654.096	1.071.636.565
Các nhà cung cấp khác	5.827.414.185	3.960.779.954
	<u>141.229.815.690</u>	<u>164.887.962.443</u>
4.18 Người mua trả trước		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Khoản ứng trước của khách hàng theo hợp đồng góp vốn kinh doanh và nhận lại nền nhà	120.570.271.261	158.220.925.362
Khoản ứng trước cho hoạt động xây dựng	272.326.335.918	280.843.271.554
Khoản ứng trước cho hoạt động bất động sản	15.697.169.284	51.660.260.205
Khoản ứng cho đơn vị thi công các dự án	8.284.483.112	29.181.709.312
Các khách hàng khác	325.582.154	398.878.216
	<u>417.203.841.729</u>	<u>520.305.044.649</u>
4.19 Thuế		
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đầu vào được khấu trừ		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	378.295.852	318.539.460
	<u>378.295.852</u>	<u>318.539.460</u>
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra	5.993.877.102	5.913.510.985
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.789.637.609	6.238.043.932

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

Thuế thu nhập cá nhân	620.878.287	458.019.081
4.20 Chi phí phải trả	19.404.392.998	12.609.573.998
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí dự án	444.845.930.664	315.896.471.028
Chi phí lãi vay	30.433.498.343	12.303.600.972
Chi phí thuê nhà	2.964.830.029	3.622.159.939
	478.244.259.036	331.822.231.939
4.21 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, BHYT và bảo hiểm thất nghiệp	2.518.729.308	1.142.277.568
Phải trả Công ty CP TV-ĐT và XD Kiên Giang	20.344.086.054	46.528.335.596
Mượn tiền của tổ chức	98.757.779.616	143.303.571.132
Mượn tiền của cá nhân	1.268.508.229	5.196.171.940
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.712.345.712	5.538.311.471
	124.601.448.919	201.708.667.707
4.22 Phải trả dài hạn khác (*)	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP Việt Kiến Trúc - Dự án chung cư Thạnh Mỹ Lợi, quận 2	-	7.500.000.000
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông- Dự án khu phi thuế quan, cánh nhà ở trong khu kinh tế Định An, Trà Vinh.	-	20.000.000.000
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông- Dự án chung cư Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2	-	32.461.622.466
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông-	-	
Khu đô thị và Đại học Đồng bằng sông Cửu Long	-	80.000.000.000
Nhận góp dự án - Công ty CP Đầu tư bất động sản Đô Thành	200.000.000.000	200.000.000.000
Phải trả dài hạn khác - Công ty liên quan	56.728.750.000	56.697.000.000
Tiền mượn Hội đồng quản trị	157.773.178.807	103.924.689.307
	414.501.928.807	500.583.311.773

4.23 Vốn chủ sở hữu ("CSH")**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của CSH VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu kỳ (01/01/2013)	600.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	150.437.124.569	752.888.572.385
Lợi nhuận 6 tháng năm 2013				12.831.217.786	12.831.217.786
Lợi nhuận Quý III/2013				15.118.846.901	15.118.846.901

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

	Vốn đầu tư của CSH VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu thưởng	120.000.000.000			(120.000.000.000)	0
Phát hành cổ phiếu cần trừ nợ	180.000.000.000			-	180.000.000.000
Số dư cuối kỳ (30/09/2013)	900.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	58.387.189.256	960.838.637.072

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III/2013 VND	Quý III/2012 VND
Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	96.064.437.387	80.883.621.040
Doanh thu hoạt động xây dựng	3.017.309.091	397.261.091
Doanh thu dịch vụ	122.405.154	171.897.356
	99.204.151.632	81.452.779.487
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	24.647.007	2.189.568
Doanh thu thuần	99.179.504.625	81.450.589.919

5.2 Giá vốn hàng bán

	Quý III/2013 VND	Quý III/2012 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	65.651.915.830	58.713.076.319
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.017.309.091	272.000.000
	68.669.224.921	58.985.076.319

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2013 VND	Quý III/2012 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	10.360.926.857	987.698.161
Khác	-	4.588.516.000
	10.360.926.857	5.576.214.161

5.4 Chi phí tài chính

	Quý III/2013 VND	Quý III/2012 VND
Chi phí lãi vay	9.840.899.397	14.468.043.757
Khác	-	2.040.000
	9.840.899.397	14.470.083.757

5.5 Chi phí bán hàng

Quý III/2013 VND	Quý III/2012 VND
---------------------	---------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

Chi phí nhân viên	1.504.214.196	3.011.034.145
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	64.095.370	137.759.347
Chi phí khấu hao tài sản cố định	70.850.529	96.970.161
Chi phí dịch vụ mua ngoài	999.224.581	1.918.718.165
Chi phí bằng tiền khác	1.126.834.880	947.001.170
	3.765.219.556	6.111.482.988
5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.549.589.664	2.719.651.724
Chi phí đồ dùng văn phòng	210.712.808	185.848.879
Chi phí khấu hao tài sản cố định	165.317.904	231.584.336
Thuế, phí và lệ phí	33.090.560	122.829.911
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.241.950.551	1.689.568.888
Các chi phí bằng tiền khác	959.408.965	1.323.069.415
	7.160.070.452	6.272.553.153
5.7 Thu nhập khác	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Thu nhập khác	83.053.429	262.197.577
	83.053.429	262.197.577
5.8 Chi phí khác	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Chi phí khác	7.739.633	82.194.969
	7.739.633	82.194.969
5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.180.330.952	1.367.610.471
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	65.605.251	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	20.245.936.203	1.367.610.471
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Thuế TNDN ước tính phải nộp	5.061.484.051	341.902.618
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.061.484.051	341.902.618

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

6. NGHIỆP VỤ PHÁT SINH CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Số cuối quý	Số đầu quý
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Chi phí thiết kế	-	-
Doanh thu cho thuê xe	-	48,000,000
Lãi tiền vay	-	-
Cho tiền mượn	368,345,312	316,000,000
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Trả tiền cho mượn	-	343,100,000
Mượn tiền	-	-
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Tiền cho mượn	1,372,515,326	2,930,411,159
Lãi tiền vay	1,557,895,833	-
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Trả tiền mượn	41,810,941,723	1,050,000,000
Chi phí lãi vay	370,780,279	357,938,202
Nhận trước tiền thi công	-	-
Thu hộ	-	-
Công ty CP đầu tư Nam Quân		
Chi hộ	8,000,000	80,000,000
Trường Tây Nam Á		
Cho tiền mượn	-	1,600,000,000
Chi phí lãi vay	14,958,150	65,893,056
Công ty CP cảng Bình Minh		
Lãi cho vay	8,788,884,107	-
Chi phí lãi vay	190,010,738	332,052,061
Cho mượn tiền	47,543,573	154,600,000
Trả tiền thi công	-	-
Công ty CP đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Dịch vụ môi giới	-	-
Bán hàng hóa	-	-
Chi phí thi công	64,756,400	24,228,010,670
Cho mượn tiền	3,445,448,573	5,878,713,200
Mượn tiền	-	1,871,583,435
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Thu hộ	-	-
Chi phí lãi vay	-	-
Chi phí thẩm định	-	-
Mượn tiền	-	500,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

Công ty CP đầu tư Kiên Quân

Cho mượn tiền	74,204,113	1,130,470,000
Góp vốn	-	-

Công nợ phải thu tại ngày 30/09/2013

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

	Số cuối quý	Số đầu quý
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Ứng trước tiền dịch vụ	5,760,895,392	5,616,981,000
Cho mượn tiền	3,563,295,379	2,582,339,879
Cho thuê xe	357,929,202	357,929,202
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Phải thu tiền cho mượn	143,100,000	143,100,000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Ứng trước tiền dịch vụ	-	1,167,110,000
Cho mượn tiền	-	-
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Tiền cho mượn	55,657,111,902	41,610,826,245
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Nhận trước tiền thi công	17,354,455,276	17,354,455,276
Tiền cho mượn	-	23,474,748,515
Tiền hợp tác kinh doanh	26,019,300,000	26,019,300,000
Công ty CP BĐS Kiên Quân		
Tiền cho mượn	5,433,324,689	3,574,449,237
Công ty CP cảng Bình Minh		
Cho vay	264,548,351,036	264,548,351,036
Tiền cho mượn	31,241,511,688	20,635,035,449
Công ty CP đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Ứng trước tiền thi công	89,828,333,484	90,180,948,353
Tiền cho mượn	54,612,445,702	51,375,626,956
Cộng nợ phải thu	554,520,053,750	548,641,201,148
Công nợ phải trả tại ngày 30/09/2013		

	Số cuối quý	Số đầu quý
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	-	7,500,000,000
Phải trả tiền mượn	13,566,798,486	13,566,798,486
Phải trả chi phí lãi vay	-	-

Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

Phải trả tiền mượn	-	56,900,000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Phải trả tiền mượn	500,000,000	500,000,000
Công ty CP đầu tư Nam Quân		
Phải trả tiền mượn	187,531,146	223,031,146
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Phải trả tiền mượn	47,332,463,020	55,672,691,382
Phải trả tiền mua vốn góp Cty Cảng Bình Minh	23,716,622,466	63,755,000,000
Phải trả góp vốn kinh doanh	-	132,461,622,466
Phải trả mua nhà dự án	272,326,335,918	272,326,335,918
Phải trả người bán	134,150,367,409	159,125,115,924
Phải trả tiền mua vốn góp Cty Kiên Quân	56,728,750,000	56,697,000,000
Công ty đầu tư giáo dục		
Phải trả khác	4,266,132,965	4,541,564,342
Trường Tây Nam Á		
Phải trả tiền mượn	249,765,028	2,100,000,000
Phải trả chi phí lãi vay	422,075,648	409,645,870
Công ty CP cảng Bình Minh		
Phải trả tiền mượn	4,742,750,558	4,050,767,017
Cộng nợ phải trả	558,189,592,644	772,986,472,551



Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng




TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2013