

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

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

MST : 0302087938

....o0o....

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

CÔNG TY CP TV- TM – DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN
286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
MST : 0302087938
....o0o....

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2,206,719,596,859	1,660,591,932,272
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	20,615,066,042	15,947,523,618
Tiền	111		20,615,066,042	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		1,337,661,223,341	998,319,643,105
Phải thu khách hàng	131	4.3	543,715,045,402	259,409,587,099
Trả trước cho người bán	132	4.4	527,328,597,888	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	282,313,930,331	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	611,294,189,887	310,686,825,746
Hàng tồn kho	141		611,294,189,887	310,686,825,746
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
Tài sản ngắn hạn khác	150		39,704,686,843	19,560,904,323
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		575,909,292	265,241,060
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,656,214,964	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	36,472,562,587	18,977,123,803

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,027,699,482,992	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		6,859,394,620	8,182,153,829
Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	6,665,033,968	4,583,141,510
Nguyên giá	222		17,944,604,760	15,287,083,257
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11,279,570,792)	(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	34,100,585	68,201,189
Nguyên giá	228		170,503,000	170,503,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(136,402,415)	(102,301,811)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.11	160,260,067	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		837,624,916,901	991,290,340,267
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.12	538,188,365,279	729,358,925,279
Đầu tư dài hạn khác	258	4.13	300,184,848,161	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		7,195,871,471	7,527,101,684
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.14	610,300,055	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		3,234,419,079,851	2,718,610,828,052

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		2,271,197,300,357	1,965,722,255,667
Nợ ngắn hạn	310		1,586,845,035,247	1,382,187,943,894
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.15	110,933,724,312	147,510,000,000
Phải trả cho người bán	312	4.17	144,599,302,350	164,887,962,443
Người mua trả tiền trước	313	4.18	536,222,211,427	520,305,044,649
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.19	14,951,772,724	12,609,573,998
Phải trả công nhân viên	315		4,087,900,658	2,293,842,665
Chi phí phải trả	316	4.20	484,997,973,944	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	290,001,529,339	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		684,352,265,110	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	477,600,683,937	500,583,311,773
Vay và nợ dài hạn	334	4.16	206,751,581,173	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		963,221,779,494	752,888,572,385
Vốn chủ sở hữu	410	4.23	963,221,779,494	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		60,770,331,678	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		3,234,419,079,851	2,718,610,828,052

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 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 17 tháng 01 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		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		55,303,503,869	130,246,950,860	438,749,034,569	301,783,390,064
Các khoản giảm trừ doanh thu	02				361,827,984	71,196,833
Doanh thu thuần	10	5.1	55,303,503,869	130,246,950,860	438,387,206,585	301,712,193,231
Giá vốn hàng bán	11	5.2	45,355,877,890	93,608,708,321	329,699,530,449	208,898,324,566
Lợi nhuận gộp	20		9,947,625,979	36,638,242,539	108,687,676,136	92,813,868,665
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	32,601,391,077	1,512,690,241	51,572,208,778	45,379,247,998
Chi phí tài chính	22	5.4	28,083,064,351	18,122,466,322	83,005,674,560	71,281,073,629
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		26,575,464,351	18,122,466,322	81,740,251,194	71,266,908,329
Chi phí bán hàng	24	5.5	4,204,557,180	5,358,640,552	16,366,620,206	18,988,249,480
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	7,192,128,512	5,245,056,497	28,891,840,683	27,477,258,352
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		3,069,267,013	9,424,769,409	31,995,749,465	20,446,535,202
Thu nhập khác	31	5.7	366,442,216	111,532,651	9,872,364,763	6,964,679,908
Chi phí khác	32	5.8	235,490,943	692,162,059	2,028,706,240	1,260,196,555
Lợi nhuận khác	40		130,951,273	(580,629,408)	7,843,658,523	5,704,483,353
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3,200,218,286	8,844,140,001	39,839,407,988	26,151,018,555
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	817,075,863	2,408,652,216	9,506,200,878	5,910,945,394
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2,383,142,423	6,435,487,785	30,333,207,110	20,240,073,161


TRẦN THỊ THANH NHƯ
Kế toán trưởng




TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 12 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		39,839,407,987	24,342,230,432
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		1,032,214,521	1,376,044,377
-	Các khoản dự phòng	03		(242,176,634)	(608,246,630)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8,606,605,778)	(40,696,226,831)
-	Chi phí lãi vay	06		81,740,251,194	73,192,302,844
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		113,763,091,290	57,606,104,192
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(334,455,694,523)	(341,027,276,404)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(300,607,364,141)	(19,557,433,129)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		364,412,759,006	266,876,322,629
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		512,694,092	1,266,089,198
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(49,170,890,700)	(53,533,649,914)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(5,150,000,000)	(16,789,713,081)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(27,000,000)	(378,000,000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(210,722,404,976)	(105,537,556,509)
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		106,412,576	(1,929,247,271)
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)	(22,682,242,360)
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	175,399,576,080
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		(150,200,000,000)	(109,909,367,000)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		154,107,600,000	19,920,000,000
				8,606,605,778	40,696,226,831
	<i>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</i>	30		131,253,223,088	101,494,946,280

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				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		89,703,000,000	54,500,000,000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(5,566,275,688)	(45,661,000,000)
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		84,136,724,312	8,839,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		50		4,667,542,424	4,796,389,771
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	20,615,066,042	15,947,523,618



TRẦN THỊ THANH NHƯ
 Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
 Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 4 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 31 tháng 12 năm 2013, tổng số nhân viên của Công ty là 197 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tồn quỹ	20.432.945.303	13.960.575.247
Tiền gửi ngân hàng	182.120.739	1.986.948.371
	20.615.066.042	15.947.523.618

4.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2013 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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu về kinh doanh bất động sản	525.986.660.924	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
	543.715.045.402	259.409.587.099

4.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các nhà cung cấp - hoạt động xây dựng	227.836.011.676	131.319.389.055
Các nhà cung cấp - kinh doanh bất động sản	274.122.205.300	368.028.749.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Các nhà cung cấp khác	25.370.380.912	26.884.878.046
Giá gốc	527.328.597.888	526.233.016.401
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.389.077.196)	(6.389.077.196)
Giá trị thuần	520.939.520.692	519.843.939.205
4.5 Các khoản phải thu khác		
	31/12/2013	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	276.380.841.360	220.849.404.431
Các khoản phải thu khác	376.221.008	299.586.153
Giá gốc	282.313.930.331	228.373.389.885
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.307.273.084)	(9.307.273.084)
Giá trị thuần	273.006.657.247	219.066.116.801
4.6 Hàng tồn kho		
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	486.648.656.379	139.841.706.693
- Chi phí công trình xây dựng	427.973.645.791	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	124.532.519.442	170.732.104.987
Cộng giá gốc hàng tồn kho	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	611.294.189.887	310.686.825.746
4.7 Tài sản ngắn hạn khác		
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	35.891.922.587	18.194.123.803
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	175.640.000	378.000.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	405.000.000	405.000.000
	36.472.562.587	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.		
	31/12/2013	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 31 tháng 12 năm 2013

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	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	3.370.551.063	-	-	-	3.370.551.063
Giảm trong năm		-	-	-	-
Chuyển sang công cụ, dụng cụ		(106.412.576)	-	(606.616.984)	(713.029.560)
Vào ngày 31/12/2013	3.370.551.063	-	12.978.300.635	1.595.753.062	17.944.604.760
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	42.131.886	10.641.258	900.658.068	105.050.902	1.058.482.114
Khấu hao giảm		-	-	-	-
Chuyển sang công cụ, dụng cụ		(60.368.198)	-	(422.484.872)	(482.853.070)
Vào ngày 31/12/2013	42.131.886	-	9.641.685.843	1.595.753.062	11.279.570.791
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 31/12/2013	3.328.419.177	-	3.336.614.792	-	6.665.033.969

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 31/12/2013	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	34.100.604	34.100.604
Vào ngày 31/12/2013	136.402.415	136.402.415
Giá trị còn lại		
Vào ngày 01/01/2013	68.201.189	68.201.189
Vào ngày 31/12/2013	34.100.585	34.100.585

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí thi công văn phòng 27-28 Quang Trung ở chi nhánh Cần Thơ	-	1.518.223.791
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
	160.260.067	3.530.811.130

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.12 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Tỷ lệ năm giữ	31/12/2013	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
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		538.188.365.279	729.358.925.279
Dự phòng giảm giá Đầu tư vào Công ty Nam Quân		(748.296.539)	(990.473.173)
Giá trị thuần		537.440.068.740	728.368.452.106

4.13 Đầu tư dài hạn khác

	Số cổ phiếu đang nắm giữ	31/12/2013	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 Ròng Đông Nam Á		300.000.000	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
		300.184.848.161	262.921.888.161

4.14 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí cải tạo văn phòng	610.300.055	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 31 tháng 12 năm 2013

		610.300.055	1.249.530.268
4.15	Vay và nợ ngắn hạn		
		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
	Vay ngắn hạn	110.933.724.312	116.500.000.000
	Nợ dài hạn đến hạn trả	-	31.010.000.000
		110.933.724.312	147.510.000.000
4.16	Vay và nợ dài hạn		
		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
	Vay và nợ dài hạn – Ngân hàng Seabank	117.048.581.173	113.961.000.000
	Vay và nợ dài hạn - Ngân hàng BIDV BSG	89.703.000.000	-
	Trừ : Nợ dài hạn đến hạn trả	-	(31.010.000.000)
	Số dư nợ vay	206.751.581.173	82.951.000.000
4.17	Phải trả người bán		
		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
	Các nhà cung cấp - kinh doanh bất động sản	137.846.235.409	159.855.545.924
	Các nhà cung cấp - hoạt động xây dựng	857.654.096	1.071.636.565
	Các nhà cung cấp khác	5.895.412.845	3.960.779.954
		144.599.302.350	164.887.962.443
4.18	Người mua trả trước		
		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
	Khoản ứng trước của khách hàng theo hợp đồng góp vốn kinh doanh và nhận lại nền nhà	237.691.129.634	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	17.594.680.609	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
		536.222.211.427	520.305.044.649
4.19	Thuế		
	<i>Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đầu vào được khấu trừ</i>		
		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
	Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	2.656.214.964	318.539.460
		2.656.214.964	318.539.460
	<i>Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</i>		
		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
	Thuế GTGT đầu ra	6.049.240.857	5.913.510.985
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.606.713.473	6.238.043.932

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thuế thu nhập cá nhân	295.818.394	458.019.081
4.20 Chi phí phải trả	14.951.772.724	12.609.573.998
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí dự án	437.160.182.449	315.896.471.028
Chi phí lãi vay	44.872.961.466	12.303.600.972
Chi phí thuê nhà	2.964.830.029	3.622.159.939
	484.997.973.944	331.822.231.939

4.21 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, BHYT và bảo hiểm thất nghiệp	3.069.441.483	1.142.277.568
Phải trả Công ty CP TVĐT và XD Kiên Giang	152.621.581.657	46.528.335.596
Mượn tiền của tổ chức	128.184.769.948	143.303.571.132
Mượn tiền của cá nhân	3.629.458.606	5.196.171.940
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.496.277.645	5.538.311.471
	290.001.529.339	201.708.667.707

4.22 Phải trả dài hạn khác (*)

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP Việt Kiến Trúc - Dự án chung cư Thanh Mỹ Lợi, quận 2	-	7.500.000.000
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong- Dự án khu phi thuế quan, cảnh nhà ở trong khu kinh tế Định An, Trà Vinh.	-	20.000.000.000
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong- Dự án chung cư Thanh Mỹ Lợi, Quận 2	-	32.461.622.466
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong- 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	220.871.933.937	103.924.689.307
	477.600.683.937	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 9 tháng năm 2013				27.950.064.687	27.950.064.687
Lợi nhuận Quý IV/2013				2.383.142.422	2.383.142.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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	60.770.331.678	963.221.779.494

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 IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	27.811.663.371	129.814.847.694
Doanh thu hoạt động xây dựng	27.426.365.091	-
Doanh thu dịch vụ	65.475.407	432.103.166
	55.303.503.869	130.246.950.860
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	-	-
Doanh thu thuần	55.303.503.869	130.246.950.860

5.2 Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	24.381.596.684	93.608.708.321
Giá vốn hoạt động xây dựng	20.974.281.206	-
	45.355.877.890	93.608.708.321

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	32.601.391.077	5.090.241
Khác	-	1.507.600.000
	32.601.391.077	1.512.690.241

5.4 Chi phí tài chính

	Quý IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
Chi phí lãi vay	26.575.464.351	18.122.466.322
Khác	1.507.600.000	-
	28.083.064.351	18.122.466.322

5.5 Chi phí bán hàng

Quý IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
--------------------	--------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chi phí nhân viên	1.638.216.846	2.348.470.063
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	111.116.217	36.536.441
Chi phí khấu hao tài sản cố định	83.610.909	90.875.516
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.075.299.213	1.263.668.798
Chi phí bằng tiền khác	1.296.313.995	1.619.089.734
	4.204.557.180	5.358.640.552
5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.932.297.798	2.974.267.175
Chi phí đồ dùng văn phòng	282.645.606	195.047.160
Chi phí khấu hao tài sản cố định	195.092.114	217.363.510
Thuế, phí và lệ phí	224.071.647	86.074.072
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.469.010.182	2.081.994.304
Các chi phí bằng tiền khác	1.089.011.165	886.827.656
Chi phí dự phòng	-	(1.196.517.380)
	7.192.128.512	5.245.056.497
5.7 Thu nhập khác	Quý IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
Thu nhập khác	366.442.216	111.532.651
	366.442.216	111.532.651
5.8 Chi phí khác	Quý IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
Chi phí khác	235.490.943	692.162.059
	235.490.943	692.162.059
5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý IV/2013 VND	Quý IV/2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.200.218.286	8.844.140.001
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	68.085.167	790.468.865
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	3.268.303.453	9.634.608.866
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Thuế TNDN ước tính phải nộp	817.075.863	2.408.652.216
Chi phí thuế TNDN hiện hành	817.075.863	2.408.652.216

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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	510,000,000	200,000,000
Doanh thu cho thuê xe	-	-
Lãi tiền vay	-	-
Cho tiền mượn	268,851,756	575,000,000
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Trả tiền cho mượn	-	343,100,000
Mượn tiền	-	-
Công ty CP Đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Tiền bán nhà dự án Bình Minh	135,803,119,000	-
Tiền cho mượn	4,408,066,988	26,609,985,000
Lãi tiền vay	1,530,708,334	-
Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Trả tiền mượn	6,187,319,777	3,302,820,000
Chi phí lãi vay	282,866,083	387,154,471
Mua vốn góp Cty Cảng Bình Minh	-	63,755,000,000
Trường Tây Nam Á		
Cho tiền mượn	-	200,000,000
Chi phí lãi vay	2,934,051	73,407,258
Công ty CP cảng Bình Minh		
Lãi cho vay	4,843,463,217	-
Chi phí lãi vay	179,492,286	378,303,714
Cho mượn tiền	550,000,000	325,000,000
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	843,488,000	314,324,360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Cho mượn tiền	1,037,064,244	2,401,372,880
Mượn tiền	-	-
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Thu hộ	-	-
Chi phí lãi vay	-	-
Chi phí thẩm định	-	-
Mượn tiền	-	-
Công ty CP đầu tư Kiên Quân		
Cho mượn tiền	-	706,000,000
Góp vốn	-	-
Công nợ phải thu tại ngày 31/12/2013		
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	6,270,895,392	5,616,981,000
Cho mượn tiền	3,832,147,135	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	43,100,000	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 Đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Tiền bán nhà dự án Bình Minh	135,803,119,000	-
Tiền cho mượn	59,312,896,505	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	145,789,862,724	264,548,351,036
Tiền cho mượn	5,365,919,644	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Tiền hợp tác kinh doanh	150,000,000,000	20,635,035,449
-------------------------	-----------------	----------------

Công ty CP đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh

Ứng trước tiền thi công	89,451,330,484	90,180,948,353
Tiền cho mượn	55,649,509,946	51,375,626,956

Cộng nợ phải thu

700,683,789,997	548,641,201,148
------------------------	------------------------

Công nợ phải trả tại ngày 31/12/2013**Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc**

Số cuối quý	Số đầu quý
-------------	------------

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

Phải trả tiền mượn	-	56,900,000
--------------------	---	------------

Công ty CP Đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ

Phải trả tiền mượn	893,993,261	-
--------------------	-------------	---

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	41,393,687,698	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	4,158,103,365	4,541,564,342
---------------	---------------	---------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Trường Tây Nam Á

Phải trả tiền mượn	249,765,028	2,100,000,000
Phải trả chi phí lãi vay	425,009,699	409,645,870

Công ty CP cảng Bình Minh

Phải trả tiền mượn	4,788,558,132	4,050,767,017
--------------------	---------------	---------------

Cộng nợ phải trả

553,085,522,608 772,986,472,551



Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng



TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2014