

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

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	5-6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13-35



CÔNG TY CP TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (dưới đây gọi tắt là "Công ty/Công ty mẹ") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty

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

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

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

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

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

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

Các công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có 1 công ty con và 6 công ty liên kết (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010 : 6 công ty con và 1 công ty liên doanh).

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân

- Được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304854740 ngày 5 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 vào ngày 23 tháng 2 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Trụ sở : 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ : 65% (vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 : 65%);
- Ngành nghề kinh doanh : chủ yếu đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

0044.

ÔNG
INH
BDC
ET N.

TP. HỒ

CÔNG TY CP TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông

- Được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 54.0.3.000013 ngày 27 tháng 5 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 8 vào ngày 29 tháng 10 năm 2010;
- Trụ sở : số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, TP.Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;
- Tỷ lệ sở hữu : vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 75% vốn và đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 35% vốn góp và thời nắm quyền kiểm soát công ty này;
- Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Môi giới, đầu giá bất động sản; Dịch vụ tư vấn về động sản; Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ

- Được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000432 (mã số doanh nghiệp: 1800/15721) ngày 13 tháng 6 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp;
- Trụ sở : số 27 – 28 Quang Trung, phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, TP.Cần Thơ;
- Tỷ lệ sở hữu : vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 75% vốn và trong năm tài chính này, các cổ đông khác của Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ đã tăng tỷ lệ góp vốn vào công ty này. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn góp của Công ty còn 37% và thời nắm quyền kiểm soát công ty này;
- Ngành nghề kinh doanh: kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản; đầu tư dự án đào tạo, y tế; mua bán trang thiết bị giáo dục, y tế; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.

Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận

- Được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 480300031 ngày 17 tháng 4 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 vào ngày 25 tháng 11 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp;
- Trụ sở : số 552B Trần Hưng Đạo, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;
- Tỷ lệ sở hữu : vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 75% vốn và đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 35% vốn góp và thời nắm quyền kiểm soát công ty này;
- Ngành nghề kinh doanh : chủ yếu kinh doanh đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, môi giới bất động sản.

Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc

- Được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304671345 ngày 17 tháng 10 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 vào ngày 25 tháng 5 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Trụ sở : số 36, đường Bùi Thị Xuân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh;
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty : vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 75% vốn và đến ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 35% vốn góp và thời nắm quyền kiểm soát công ty này;
- Ngành nghề kinh doanh : chủ yếu thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế quy hoạch xây dựng; thẩm tra thiết kế, dự toán công trình; giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông (cầu, đường bộ).



CÔNG TY CP TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân

- Được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302659127 ngày 28 tháng 6 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 14 tháng 9 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Trụ sở : số 270 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh;
- Tỷ lệ sở hữu : vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 75% vốn và đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 35% vốn góp và thời nắm quyền kiểm soát công ty này;
- Ngành nghề kinh doanh : chủ yếu thẩm định giá tài sản; dịch vụ đấu giá tài sản, nghiên cứu thị trường; môi giới bất động sản; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản.

Công ty CP Bất động sản Kiên Quân

- Được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311288775 ngày 29 tháng 10 năm 2011;
- Địa chỉ đăng ký tại 47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh;
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này : 45% vốn điều lệ;
- Ngành nghề kinh doanh : chủ yếu là kinh doanh bất động sản.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc (gọi tắt "Ban điều hành") trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

Ông Trương Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Trọng Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tôn	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2011)
Ông Hoàng Đạo Cung	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 21 tháng 3 năm 2011)
Ông Vũ Trọng Đắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Cư	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2011)
Ông Lê Phụng Hào	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2011)
Bà Trần Thị Thanh Như	Giám đốc tài chính
Ông Lâm Văn Lộc	Kế toán trưởng (được bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2011)

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

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

CÔNG TY CP TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

5. Kiểm toán viên

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

6. Công bố trách nhiệm của Ban điều hành đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bảng thuyết minh hợp nhất đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2012



Tel.: +84 8 22200237
Fax: +84 8 22200265
www.bdo.vn

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

Số : 00321HCM/104.11HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của
CÔNG TY CP TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất gồm : Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (gọi tắt là "Công ty hoặc Công ty mẹ") và các công ty con, được trình bày từ trang 7 đến trang 35 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

(Tiếp theo)

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



NGUYỄN THỊ THANH
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số 0185/KTV

CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2012

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.680.705.571.902	2.527.013.159.355
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	11.176.400.915	56.884.892.394
Tiền	111		11.176.400.915	56.884.892.394
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		206.210.502.884	32.300.000.000
Đầu tư ngắn hạn	121	4.2	206.210.502.884	32.300.000.000
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		883.029.531.567	1.592.549.334.844
Phải thu khách hàng	131	4.3	210.295.513.753	220.739.391.847
Trả trước cho người bán	132	4.4	384.604.921.705	459.318.115.159
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.5	304.433.693.019	912.491.827.838
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(16.304.596.910)	-
Hàng tồn kho	140		543.566.341.925	830.101.950.358
Hàng tồn kho	141	4.6	543.566.341.925	830.101.950.358
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		36.722.794.611	15.176.981.759
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		844.415.069	1.077.170.884
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.18	30.134.157.384	4.098.864.451
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	5.744.222.158	10.000.946.424



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.053.040.184.998	381.882.933.431
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		7.634.850.959	10.755.278.720
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	5.854.065.308	8.940.392.465
Nguyên giá	222		15.233.763.258	19.802.752.296
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.379.697.950)	(10.862.359.831)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	102.301.793	136.402.397
Nguyên giá	228		170.503.000	232.453.160
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(68.201.207)	(96.050.763)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.10	1.678.483.858	1.678.483.858
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.036.433.568.159	92.523.135.148
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.11	509.972.695.962	1.933.472.000
Đầu tư dài hạn khác	258	4.12	526.460.872.197	90.589.663.148
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		8.221.832.762	11.260.925.770
Chi phí trả trước dài hạn	261		1.944.261.346	951.925.640
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.277.571.416	10.309.000.130
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269	4.13	749.933.118	267.343.593.793
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.733.745.756.900	2.908.896.092.786

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.959.980.597.326	1.972.492.954.480
Nợ ngắn hạn	310		1.800.018.974.860	1.390.207.481.454
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.14	184.972.000.000	235.094.714.270
Phải trả cho người bán	312	4.16	418.249.074.300	45.374.692.781
Người mua trả tiền trước	313	4.17	659.896.130.146	790.010.527.553
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.18	47.959.474.284	97.649.838.480
Phải trả công nhân viên	315		1.516.316.576	659.236.547
Chi phí phải trả	316	4.19	167.881.987.537	136.765.365.560
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.20	319.543.992.017	82.262.970.513
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		-	2.390.135.750
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		159.961.622.466	582.285.473.026
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.21	139.961.622.466	119.000.000.000
Vay và nợ dài hạn	334	4.15	20.000.000.000	383.979.042.951
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	79.292.987.075
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	13.443.000
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		712.654.098.123	702.235.807.193
Vốn chủ sở hữu	410	4.22	712.654.098.123	702.235.807.193
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		400.000.000.000	400.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	1.577.251.835
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	788.625.917
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		312.654.098.123	299.869.929.441
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		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		61.111.061.451	234.167.331.113
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.733.745.756.900	2.908.896.092.786

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2011

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)		-	-
Ngoại tệ các loại (USD)		330,15	795,90
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



VŨ THỊ PHƯƠNG THỦY
 Người lập biểu



LÂM VĂN LỘC
 Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		222.746.685.911	1.069.707.084.836
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		24.794.487.634	49.859.747.811
Doanh thu thuần	10	5.1	197.952.198.277	1.019.847.337.025
Giá vốn hàng bán	11	5.2	72.465.840.801	495.195.357.034
Lợi nhuận gộp	20		125.486.357.476	524.651.979.991
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	165.360.674.169	18.296.192.733
Chi phí tài chính	22	5.4	126.313.003.150	51.574.994.004
Trong đó: chi phí lãi vay	23		121.427.779.940	51.354.084.913
Chi phí bán hàng	24	5.5	32.731.573.407	26.630.247.895
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	126.210.981.663	71.927.373.951
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		5.591.473.425	392.815.556.874
Thu nhập khác	31		41.621.895.917	54.236.735.867
Chi phí khác	32		5.077.273.921	6.742.372.099
Lợi nhuận khác	40	5.7	36.544.621.996	47.494.363.768
Lỗ trong công ty liên kết	45		(1.651.229.317)	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		40.484.866.104	440.309.920.642
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		4.356.269.166	30.672.342.074
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		19.683.134.457	73.580.656.556
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.445.462.481	336.056.922.012
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		3.014.356.841	80.551.407.312
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		13.431.105.640	255.505.514.700
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	336	6.388


VŨ THỊ PHƯƠNG THỦY
 Người lập biểu


LÂM VĂN LỘC
 Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2012

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

	Mã số	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	40.484.866.104	440.309.920.642
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.999.294.342	2.006.528.255
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	16.304.596.910	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(62.766.916.586)	-
Chi phí lãi vay	06	121.427.779.940	51.354.084.913
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	117.449.620.710	493.670.533.810
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(294.421.208.824)	(994.398.182.233)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(83.989.927.281)	(222.297.823.712)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	222.997.508.614	588.983.726.073
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	27.370.900.406	65.163.836.332
Tiền lãi vay đã trả	13	(69.262.708.648)	(51.150.751.580)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(457.537.597)	(5.139.581.056)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(320.856.095)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(80.634.208.715)	(125.168.242.366)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.764.687.549)	(1.806.822.061)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	782.954.545	10.000.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(10.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	310.667.380.509	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(301.155.845.661)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	22.588.171.409	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	31.117.973.253	(2.306.822.061)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	141.065.186.981	415.934.240.379
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(137.257.442.998)	(240.202.273.215)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(14.407.920.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.807.743.983	161.324.047.164
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	(45.708.491.479)	33.848.982.737
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	56.884.892.394	23.035.909.657
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	11.176.400.915	56.884.892.394

Vũ Thị Phương Thủy
Người lập biểu

Lâm Văn Lộc
Kế toán trưởng

TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2012

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

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

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

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

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có 1 công ty con và 6 công ty liên kết (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010 : 6 công ty con và 1 công ty liên doanh).

Trong năm tài chính, hoạt động chủ yếu của Công ty và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) chủ yếu là xây dựng dân dụng, cầu đường; san lấp mặt bằng; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản; môi giới bất động sản; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế quy hoạch xây dựng; thẩm định giá tài sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng số nhân viên của Công ty và công ty con là 165 người.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực, chế độ kế toán, năm tài chính và đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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”).

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

2.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty. Các điều chỉnh được thực hiện đối với trường hợp chính sách kế toán có điểm khác biệt để đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con với Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất.

Lợi ích của các nhà đầu tư khác trong tổng vốn chủ sở hữu tại các công ty con cũng như trong kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính 2011 được phản ánh trên khoản mục "Lợi ích của cổ đông thiểu số" trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng.

Công ty con là công ty chịu sự kiểm soát bởi Công ty trên phương diện tài chính và chính sách hoạt động, thường được thể hiện qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con. Công ty con được hợp nhất kể từ ngày việc kiểm soát được chuyển giao cho Công ty và được loại trừ khỏi việc hợp nhất khi quyền kiểm soát chấm dứt.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con như sau:

	Địa chỉ	Tình trạng hoạt động	Giá trị đầu tư ghi nhận tại Công ty mẹ (VND)		Tỷ lệ cổ phần do công ty mẹ nắm giữ	
			31/12/2011	01/01/2011	31/12/2011	01/01/2011
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Quân	TP. Hồ Chí Minh	Đang xúc tiến tìm dự án (chưa hoạt động kinh doanh)	114.400.000.000	114.500.000.000	65%	65%
Công ty Cổ phần TV-TM -DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông (*)	Tỉnh Vĩnh Long	Đang hoạt động	208.201.887.946	390.378.539.900	40%	75%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (**)	TP. Cần Thơ	Đang hoạt động	43.901.104.000	26.555.104.000	37%	70%
Công ty Cổ phần TV-TM -DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận (*)	Tỉnh Bình Thuận	Đang hoạt động	97.600.000.000	183.000.000.000	40%	75%
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân (*)	TP. Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	2.000.000.000	3.750.000.000	40%	75%
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc (*)	TP. Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	5.813.333.333	10.900.000.000	40%	75%
			471.916.325.279	729.083.643.900		

(*) Trong năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng một phần vốn đầu tư trong các công ty gồm Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân MêKông, Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận, Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân, Công ty CP Việt Kiến Trúc; đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty chỉ còn nắm giữ 40% vốn điều lệ và không còn nắm giữ quyền kiểm soát trong các công ty này và các khoản đầu tư này được phân loại lại như các khoản đầu tư vào công ty liên kết (riêng đối với Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc, được loại trừ khỏi việc hợp nhất kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2011).

(**) Trong năm 2011, các cổ đông khác của Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ góp thêm vốn và làm thay đổi tỷ lệ vốn góp của các cổ đông trong công ty này. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn góp của Công ty vào công ty này là 43.901.104.000 VND chiếm 37% vốn điều lệ và khoản đầu tư này được phân loại lại như khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản góp vốn liên doanh, liên kết trình bày trong bảng cân đối kế toán theo phương pháp giá gốc đã được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên doanh, liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết trong năm được thể hiện tại khoản mục "Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết" trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên kết.

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

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 kỳ 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 thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu 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 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.

Chi phí đầu tư dự án bao gồm các chi phí bồi hoàn giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, chi phí khảo sát, san lấp mặt bằng, chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Máy móc thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 6 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 2 - 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 Đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư vào các dự án do công ty khác làm chủ đầu tư hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một năm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

3.9 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa giá mua khoản đầu tư vào công ty con so với phần sở hữu của công ty mẹ trong giá trị tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ vào chi phí trong thời hạn 10 năm.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá).

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

3.11 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.12 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các chi phí trích trước phải trả liên quan đến giá trị ước tính cho hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

3.13 Doanh thu

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy 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.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy 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 trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp được ghi nhận khi đã nhận tiền và bàn giao đất cho bên thuê.

3.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") 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 CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty con được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông: Đối với dự án Khu công nghiệp Bình Minh được hưởng ưu đãi theo giấy chứng nhận đầu tư số 54221000004 ngày 1 tháng 2 năm 2007 của Ban Quản lý các khu Công nghiệp Vĩnh Long như sau : thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15% và được áp dụng trong 12 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; được miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 8 năm tiếp theo.
- Công ty cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận: Đối với dự án Khu công nghiệp được hưởng ưu đãi : thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% và được áp dụng trong 15 kể từ khi dự án đầu tư bắt đầu hoạt động kinh doanh; được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

3.15 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	TP.HCM	Công ty con
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (trước 31 tháng 12 năm 2011 là công ty con)	Vĩnh Long	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ (trước 31 tháng 12 năm 2011 là công ty con)	Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận (trước 31 tháng 12 năm 2011 là công ty con)	Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân (trước 31 tháng 12 năm 2011 là công ty con)	TP.HCM	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc (trước 30 tháng 6 năm 2011 là công ty con)	TP.HCM	Công ty liên kết
Công ty TNHH liên doanh Hoa Chen Long Đức Phong- Hoàng Quân	Ninh Thuận	Công ty liên doanh
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty CP Cảng Bình Minh	Vĩnh Long	Công ty liên quan
Công ty CP Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	TP.HCM	Công ty liên quan
Trường Trung học Tư thục Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	TP.HCM	Công ty liên quan
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Bình Thuận	Công ty liên quan
Công ty cổ phần cấp nước Bình Minh	Vĩnh Long	Công ty liên quan
Công ty cổ phần thương mại giải trí Bình Minh	Vĩnh Long	Công ty liên quan

Các cá nhân được xem là bên có liên quan : các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty).

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt	4.606.467.318	38.625.510.393
Tiền gửi ngân hàng	6.569.933.597	18.259.382.001
	11.176.400.915	56.884.892.394

4.2 Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Cho vay ngắn hạn - các nhân sự chủ chốt	64.550.000.000	21.800.000.000
Cho vay ngắn hạn - các cá nhân khác	141.660.502.884	-
Đầu tư ngắn hạn khác	-	10.500.000.000
	206.210.502.884	32.300.000.000

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

4.3 Phải thu thương mại

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu thương mại - công ty liên quan	26.651.635.166	23.872.332.060
Phải thu thương mại - bên thứ ba	183.643.878.587	196.867.059.787
	210.295.513.753	220.739.391.847

4.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Trả trước cho người bán - công ty liên quan	120.577.992.023	121.847.595.023
Trả trước cho người bán - bên thứ ba	264.026.929.682	337.470.520.136
Giá gốc	384.604.921.705	459.318.115.159
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.489.077.196)	-
Giá trị thuần	378.115.844.509	459.318.115.159

4.5 Các khoản phải thu khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT, thuế TNDN của tiền ứng kinh doanh bất động sản chưa xuất hóa đơn	18.626.144.614	18.626.144.614
Phải thu khác - công ty liên quan	44.219.323.501	563.108.999.655
Phải thu khác - nhân sự chủ chốt	109.971.443.337	155.493.940.441
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu	45.000.000.000	60.000.000.000
Phải thu khác	86.616.781.567	115.262.743.128
Giá gốc	304.433.693.019	912.491.827.838
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.815.519.714)	-
Giá trị thuần	294.618.173.305	912.491.827.838

Các khoản phải thu khác bao gồm chủ yếu các khoản cho mượn tiền không có thể chấp, không tính lãi và không có thời hạn hoàn trả xác định.

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

4.6 Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Nguyên vật liệu	-	1.008.675.238
Chi phí thi công và đầu tư các dự án	(a) 120.948.311.096	678.800.656.253
Hàng hóa	113.014.066	141.155.765
Hàng hóa bất động sản	(b) 422.505.016.763	150.151.463.102
Cộng giá gốc hàng tồn kho	543.566.341.925	830.101.950.358
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	543.566.341.925	830.101.950.358

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

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí thi công và đầu tư dự án	94.183.943.616	637.460.225.662
Chi phí bán hàng chờ kết chuyển	4.502.606.107	9.769.465.160
Chi phí quản lý doanh nghiệp chờ kết chuyển	22.261.761.373	31.570.965.431
	120.948.311.096	678.800.656.253

(b) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, trong số dư hàng hóa bất động sản tồn kho có 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 nay diện tích đất này chưa được bàn giao theo đất thành phẩm hoàn chỉnh.

4.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	405.000.000
Tạm ứng cho các nhân sự chủ chốt	685.851.691	1.431.238.833
Tạm ứng cho các nhân viên khác	5.058.370.467	8.164.707.591
	5.744.222.158	10.000.946.424

TRÁ
V
QUẢN T

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

4.8 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2011	1.772.813.447	14.459.677.656	3.570.261.193	19.802.752.296
Tăng trong năm	14.181.818	976.645.454	773.860.277	1.764.687.549
Thanh lý trong năm	(1.568.660.443)	-	-	(1.568.660.443)
Phân loại lại	(4.033.805)	-	4.033.805	-
Giảm do thanh lý các công ty con	(107.888.441)	(2.458.022.475)	(2.199.105.228)	(4.765.016.144)
Vào ngày 31/12/2011	106.412.576	12.978.300.635	2.149.050.047	15.233.763.258
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2011	481.849.053	7.655.324.284	2.725.186.494	10.862.359.831
Khấu hao trong năm	22.951.226	1.472.835.614	469.406.898	1.965.193.738
Thanh lý trong năm	(392.165.128)	-	-	(392.165.128)
Giảm do thanh lý các công ty con	(84.190.727)	(1.467.311.992)	(1.504.187.772)	(3.055.690.491)
Vào ngày 31/12/2011	28.444.424	7.660.847.906	1.690.405.620	9.379.697.950
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2011	1.290.964.394	6.804.353.372	845.074.699	8.940.392.465
Vào ngày 31/12/2011	77.968.155	5.317.452.727	458.644.426	5.854.065.308

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND
Nguyên giá	
Vào ngày 01/01/2011	232.453.160
Giảm do thanh lý các công ty con	(61.950.160)
Vào ngày 31/12/2011	170.503.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 01/01/2011	96.050.763
Khấu hao trong năm	34.100.604
Giảm do thanh lý các công ty con	(61.950.160)
Vào ngày 31/12/2011	68.201.207
Giá trị còn lại	
Vào ngày 01/01/2011	136.402.397
Vào ngày 31/12/2011	102.301.793

00448
 CÔNG T
 H NHIỆM H
 BDO
 ỆT NA
 TP. HỒ

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

4.11 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Tỷ lệ nắm giữ cuối năm	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong	(a) 40%	208.201.887.946	-
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	(a) 37%	43.901.104.000	-
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	(a) 40%	97.600.000.000	-
Công ty CP Việt Kiến Trúc	(a) 40%	4.162.104.016	-
Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân	(a) 40%	2.000.000.000	-
Công ty CP bất động sản Kiên Quân	(b) 45%	154.107.600.000	-
Công ty TNHH liên doanh Hoa Chen Long Đức Phong-Hoàng Quân	(c) -	-	1.933.472.000
		509.972.695.962	1.933.472.000

(a) Được thuyết minh tại mục 2.2.

(b) Công ty CP bất động sản Kiên Quân là công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311288775 ngày 29 tháng 10 năm 2011, địa chỉ đăng ký tại 47C/2 ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh có vốn điều lệ là 300 tỷ đồng, trong đó Công ty góp 135 tỷ đồng tương ứng 45% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã thực góp 154.107.600.000 VND bằng các chi phí liên quan đến dự án Hoàng Quân Plaza (xem thêm thuyết minh số 6).

(c) Trong năm tài chính này, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Liên doanh Hoa Chen Long Đức Phong-Hoàng Quân cho bên liên doanh là Công ty TNHH tập đoàn Hoa Chen Long Đức Phong.



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

4.12 Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Đầu tư dài hạn - cổ phiếu chưa niêm yết	19.052.521.161	90.589.663.148
Cho vay dài hạn - công ty liên quan	307.948.351.036	-
Cho vay dài hạn - các cá nhân khác	199.460.000.000	-
	526.460.872.197	90.589.663.148

Chi tiết các cổ phiếu chưa niêm yết:

	Số cổ phiếu đang nắm giữ	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh	31.235	256.051.000	256.051.000
Công ty CP XD và Kinh doanh nhà Bình Thuận	12.218	1.241.590.161	480.500.000
Công ty CP XD và phát triển đầu tư Hải Phòng	-	-	812.022.000
Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Kiên Giang	882.590	5.988.000.000	5.988.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Ninh Thuận	100.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần 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 XD GT DV TM Miền Nam	-	-	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	-	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long	-	-	1.600.000.000
Dự án sinh thái vườn Hoàng Quân	-	-	4.150.699.760
Công ty CP XD và KD nhà Bình Thuận	-	-	120.280.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Bình Minh	-	-	200.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	-	-	23.393.230.388
		19.052.521.161	90.589.663.148

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

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

4.13 Lợi thế thương mại

Tình hình biến động lợi thế thương mại trong năm 2011 như sau:

	VND
Số dư đầu năm	267.343.593.793
Phân bổ vào chi phí	(30.111.095.686)
Giảm lợi thế thương mại do thoái vốn tại các công ty con	(236.482.564.989)
Số dư cuối năm	749.933.118

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

4.14 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	101.962.000.000	147.472.715.000
Vay ngắn hạn cá nhân	-	27.600.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 4.15)	83.010.000.000	60.021.999.270
	184.972.000.000	235.094.714.270

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

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

4.15 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Vay dài hạn ngân hàng	103.010.000.000	444.001.042.221
Trừ : Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 4.14)	(83.010.000.000)	(60.021.999.270)
	20.000.000.000	383.979.042.951

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

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



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

4.16 Phải trả người bán

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải trả người bán - công ty liên quan	164.581.663.097	11.457.539.974
Phải trả người bán - bên thứ ba	253.667.411.203	33.917.152.807
	418.249.074.300	45.374.692.781

4.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Người mua ứng trước - công ty liên quan	303.888.304.991	91.531.106.436
Người mua ứng trước - bên thứ ba	356.007.825.155	698.479.421.117
	659.896.130.146	790.010.527.553

4.18 Thuế

Thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ	30.134.157.384	4.098.864.451

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế giá trị gia tăng	22.333.935.438	62.040.209.204
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.452.197.969	33.856.661.705
Thuế thu nhập cá nhân	1.173.340.877	313.190.829
Thuế khác	-	1.439.776.742
	47.959.474.284	97.649.838.480

4.19 Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Trích trước chi phí các dự án	156.692.503.556	136.369.098.744
Chi phí lãi vay	9.294.948.042	5.000.000
Tiền thuê nhà	1.894.535.939	225.000.000
Khác	-	166.266.816
	167.881.987.537	136.765.365.560

500441
 CÔNG
 H NIỆM
 BDC
 IỆT N
 TP. HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.20 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm XH, y tế, thất nghiệp	376.403.835	758.530.902
Phải trả Công ty CP TVĐT và XD Kiên Giang	46.977.818.579 (a)	-
Phải trả Kho bạc Nhà nước Vĩnh Long	-	32.973.313.500
Phải trả khác - công ty liên quan	150.343.277.400 (b)	45.278.760.513
Phải trả khác - các nhân sự chủ chốt	120.787.323.212 (b)	632.961.742
Các khoản phải trả khác	1.059.168.991	2.619.403.856
	319.543.992.017	82.262.970.513

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

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

4.21 Phải trả dài hạn khác

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

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



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

4.22 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ ĐTPT và quỹ DPTC	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Năm trước					
Số dư đầu năm (01/01/2010)	400.000.000.000	(60.000.000.00)	219.180.457	62.780.075.378	402.999.255.835
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	255.505.514.700	255.505.514.700
Tặng khác	-	-	-	154.238.708	154.238.708
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	(14.407.920.000)	(14.407.920.000)
Trích lập quỹ	-	-	2.146.697.295	(2.146.697.295)	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.730.685.822)	(1.730.685.822)
Chi khác	-	-	-	(284.596.228)	(284.596.228)
Số dư cuối năm (31/12/2010)	400.000.000.000	-	2.365.877.752	299.869.929.441	702.235.807.193
Năm nay					
Số dư đầu năm (01/01/2011)	400.000.000.000	-	2.365.877.752	299.869.929.441	702.235.807.193
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	13.431.105.640	13.431.105.640
Giảm khác	-	-	(2.365.877.752)	(646.936.958)	(3.012.814.710)
Số dư cuối năm (31/12/2011)	400.000.000.000	-	-	312.654.098.123	712.654.098.123

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

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

Cổ phiếu

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

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



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

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	91.485.628.278	360.657.098.296
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp Bình Minh	92.536.268.966	575.785.290.430
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp Bình Thuận	11.676.478.985	88.910.869.116
Doanh thu hoạt động xây dựng	9.462.147.782	28.901.329.873
Doanh thu dịch vụ	13.968.270.849	15.452.497.121
Doanh thu thương mại	3.617.891.051	-
	222.746.685.911	1.069.707.084.836
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại (bất động sản)	(22.142.913.089)	(49.082.345.221)
Giảm giá hàng bán	(2.651.574.545)	(773.311.681)
Chiết khấu thương mại	-	(4.090.909)
Doanh thu thuần	197.952.198.277	1.019.847.337.025

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	43.912.958.902	220.113.238.954
Giá vốn cho thuê lại đất KCN Bình Minh	12.451.018.536	219.266.638.803
Giá vốn cho thuê lại đất KCN Bình Thuận	3.361.959.254	33.288.093.776
Giá vốn hoạt động xây dựng	8.265.345.380	18.691.457.319
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	681.440.755	3.835.928.182
Giá vốn thương mại	3.793.117.974	-
	72.465.840.801	495.195.357.034

Đối với Khu công nghiệp Bình Minh, tổng doanh thu và giá vốn cho thuê lại đất khu công nghiệp lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 lần lượt là 668.321.559.397 VND và 250.268.260.308 VND, trong đó :

Khách hàng	Diện tích đất đã cho thuê theo hợp đồng	Đơn giá bình quân	Tổng giá trị hợp đồng (đến năm 2056)	Doanh thu đã ghi nhận/ tổng GTHTĐ	Doanh thu ghi nhận lũy kế đến 31/12/2011	Giá vốn ghi nhận lũy kế đến 31/12/2011 (*)	Lãi gộp
	m ²	USD/m ²	USD	%	VND	VND	VND
Bên liên quan	408.500	85,81	35.053.307,00	94,06%	623.476.710.909	216.659.455.220	406.817.255.689
Bên thứ ba	75.488	41,90	3.162.703,40	77,48%	44.844.848.488	33.608.805.088	11.236.043.400
	483.988	78,96	38.216.010,40	92,69%	668.321.559.397	250.268.260.308	418.053.299.089

(*) Giá vốn cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh là số liệu phân bổ dựa trên chi phí ước tính bao gồm tiền thuê đất, chi phí đền bù đất, san lấp, hệ thống đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng... là 564.142 đồng/m².

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

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	75.511.002.688	17.406.293.033
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.715.282.072	889.899.700
Thu nhập từ chuyển nhượng một phần vốn (cổ phần) trong các công ty con	79.730.415.390	-
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu đầu tư dài hạn khác	3.187.978.000	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn liên doanh	212.417.979	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.578.040	-
	165.360.674.169	18.296.192.733

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí lãi vay	121.427.801.940	51.354.084.913
Chi phí lãi trả chậm	3.364.261.477	-
Chi phí bảo lãnh	1.452.430.555	-
Chi phí khác	68.509.178	220.909.091
	126.313.003.150	51.574.994.004

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nhân viên	13.258.089.749	14.171.743.831
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	526.566.174	301.932.712
Chi phí khấu hao tài sản cố định	585.662.885	595.315.347
Chi phí khác	21.961.254.599	11.561.256.005
	36.331.573.407	26.630.247.895

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.967.778.196	16.522.737.949
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.117.140.900	1.001.191.618
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.230.748.671	1.323.148.387
Lợi thế thương mại	30.111.095.686	30.299.360.143
Thuế, phí và lệ phí	373.296.376	570.919.671
Dự phòng phải thu nợ khó đòi	16.304.596.910	-
Chi phí khác	46.506.324.924	22.210.016.183
	122.610.981.663	71.927.373.951

5.7 Lợi nhuận khác

	2011 VND	2010 VND
Chênh lệch do đánh giá tài sản đem góp vốn vào Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	39.488.386.351	-
Tiền chênh lệch chuộc lại nhà 31-33-35 Hàm Nghi	-	50.000.000.000
Phí chuộc lại nhà 31-33-35 Hàm Nghi	-	1.200.000.000
Lỗ thanh lý tài sản	(393.540.770)	(54.237.443)
Thu nhập/(chi phí) khác	(2.550.223.585)	(3.651.398.789)
	36.544.621.996	47.494.363.768

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

5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	13.431.105.640	255.505.514.700
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	40.000.000 CP	40.000.000 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	336 VND/CP	6.388 VND/CP

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

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

	2011 VND
Chuyển khoản chi phí cho dự án Hoàng Quân Plaza thành vốn góp vào Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	246.759.970.149
Chuyển tiền đất dự án đã thanh toán chủ đầu tư thành vốn góp vào Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	56.213.343.500
Chuyển khoản tiền nhận góp vốn hợp tác kinh doanh từ các đối tác trong các năm trước vào góp vốn trong Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	188.354.100.000
Chênh lệch do đánh giá tài sản đem góp vốn vào Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	39.488.386.351
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty con chưa thu tiền	46.023.348.046

CTIA
IAN
Minh

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

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

Nghiệp vụ và số dư với các nhân sự chủ chốt

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

	VND
Lương, thưởng và phụ cấp	2.950.769.444

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

	VND
Tạm ứng	1.220.657.028
Hoàn trả tạm ứng	590.406.457
Công ty chi cho mượn tiền	105.265.047.663
Công ty thu hồi nợ cho mượn	93.684.250.190
Tiền lãi phải thu trong năm	15.819.536.142
Công ty chuyển nhượng cổ phần của các công ty con	65.656.666.667
Công ty thu tiền đi mượn	366.889.005.498
Công ty trả tiền nợ mượn	141.343.621.369
Cho Công ty thuê văn phòng	1.374.000.000
Chi phí lãi vay	3.529.877.395
Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các nhân sự chủ chốt như sau :	

	Phải thu VND	Phải trả VND
Tạm ứng	685.851.691	
Cho vay ngắn hạn	64.550.000.000	
Phải thu khác - Công ty cho mượn tiền	109.971.443.337	
Phải trả khác - Công ty mượn tiền		120.787.323.212
	175.207.295.028	120.787.323.212

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

Nghịệp vụ và số dư với các bên có liên quan

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

Bên liên quan	Nội dung nghịệp vụ	Số tiền - VND
Công ty CP Việt Kiến Trúc	Chi phí tư vấn, thiết kế	5.371.388.181
	Doanh thu cho thuê xe	245.454.546
	Doanh thu dịch vụ ngoài giờ	82.851.245
	Doanh thu cho thuê nhà	341.155.355
	Chi phí lãi vay	463.326.817
	Mượn tiền	54.035.661.141
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	Doanh thu dịch vụ môi giới	3.046.637.273
	Doanh thu bán vật tư	2.289.279.535
	Chi phí thi công	35.291.336.994
	Ứng trước tiền thi công	20.194.475.433
	Cho mượn tiền	81.584.389.516
	Thu hồi tiền cho mượn	53.233.549.233
	Trả tiền mượn	56.921.978.678
	Mượn tiền	8.194.800.000
Công ty Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Cho mượn tiền	949.110.368
	Lãi cho vay	667.353.424
	Hoàn trả tiền ứng nhận mua đất	64.000.900.000
	Thu tiền cho vay	64.000.000.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	Lãi cho vay	48.609.966.699
	Doanh thu cho thuê đất KCN	86.363.636.364
	Thanh toán tiền thuê đất KCN Bình Minh	124.550.000.000
	Góp vốn vào cảng	159.737.400.000
	Cho mượn tiền	173.453.420.000
	Thu hồi tiền cho mượn	367.510.515.663
Trường Tây Nam Á	Chi phí thiết kế	100.834.909
	Chi phí lãi vay	180.094.445
	Mượn tiền	500.000.000
	Trả tiền mượn	700.000.000
Công ty CP bất động sản Kiên Quân	Góp vốn	222.600.000.000
	Chi hộ	332.342.900
Công ty CP xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận	Thanh lý tài sản	437.500.000
	Chi phí lãi vay	387.000.000
	Mượn tiền	13.000.000.000
	Cho thuê văn phòng	58.181.818
Công ty cổ phần cấp nước Bình Minh	Góp vốn	1.100.000.000
	Cho mượn tiền	1.430.000.000
Công ty CP Giải trí Bình Minh	Góp vốn	300.000.000
	Cho mượn tiền	73.000.000

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

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

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu VND	Phải trả VND
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mekong	Phải trả do người mua trả trước Phải trả người bán Phải trả tiền mượn Phải trả góp vốn hợp tác KD Phải thu thương mại	15.854.455.276	249.858.098.555 135.771.965.924 76.832.241.610 132.461.622.466
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Trả trước người bán Phải trả thương mại Phải thu tiền cho mượn	10.500.000 2.621.538.552	3.601.488.273
Công ty CP Việt Kiến Trúc	Trả trước người bán Phải thu khách hàng Phải thu tiền cho mượn Phải trả người bán Phải trả tiền mượn Chi phí phải trả - lãi vay Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	5.915.553.000 282.568.402 1.060.805.879	483.000.000 50.000.000.000 95.388.889 7.500.000.000
Công ty CP Thẩm Định Giá Hoàng Quân	Trả trước người bán Phải thu tiền cho mượn Phải trả tiền mượn	662.944.000 211.597.612	456.211.322
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	Phải thu tiền cho mượn Phải trả tiền mượn	471.890.379	1.000.000.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	Phải thu khác Phải thu tiền cho mượn Phải trả người bán Phải trả tiền mượn	4.520.000 264.548.351.036	490.398.230 4.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh	Trả trước người bán Phải thu khách hàng Phải thu tiền cho mượn Cho vay dài hạn Phải trả khác Phải trả người bán Phải trả do người mua trả trước	113.988.995.023 10.332.461.488 37.675.934.766 43.400.000.000	4.154.824.468 24.228.010.670 48.031.106.436
Công ty Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân	Phải thu tiền cho mượn Phải thu lãi cho vay Phải trả do người mua trả trước	1.031.730.368 1.190.853.424	5.999.100.000
Công ty Luật TNHH Hoàng Quân	Phải thu khách hàng Phải thu tiền cho mượn Phải trả người bán	900.000 90.000.000	6.800.000
Trường Tây Nam Á	Phải trả tiền mượn Chi phí phải trả - lãi vay		1.300.000.000 140.677.778
Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	Phải thu khác - chi hộ		332.342.900
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận	Phải thu thương mại Chi phí phải trả - lãi vay Phải trả tiền mượn	181.250.000	387.000.000 13.000.000.000

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

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

7.2 Số liệu đầu năm / năm trước

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

Khoản mục	Mã số	Số liệu đã công bố trên báo cáo hợp nhất năm trước	Số điều chỉnh	Số liệu được trình bày lại trên báo cáo hợp nhất năm nay
		VND	VND	VND
Bảng cân đối kế toán				
Phải thu khách hàng	131	322.701.231.847	(101.961.840.000)	220.739.391.847
Hàng tồn kho	141	766.483.052.354	63.618.898.004	830.101.950.358
Người mua trả tiền trước	313	543.224.146.067	70.000.000.000	613.224.146.067
Thuế phải nộp	314	131.013.703.979	(33.363.865.499)	97.649.838.480
Lợi nhuận chưa phân phối	420	374.849.005.938	(74.979.076.497)	299.869.929.441
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Doanh thu bán hàng	01	1.233.298.084.836	(163.591.000.000)	1.069.707.084.836
Giá vốn hàng bán	11	558.814.255.038	(63.618.898.004)	495.195.357.034
Lợi nhuận trước thuế	50	540.282.022.638	(99.972.101.996)	440.309.920.642
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	55.665.367.573	(24.993.025.499)	30.672.342.074
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	411.035.998.509	(74.979.076.497)	336.056.922.012
Lợi nhuận của cổ đông cty mẹ	62	330.484.591.197	(74.979.076.497)	255.505.514.700
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	8.262	(1.874)	6.388

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

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

Một vài số liệu năm trước được trình bày lại trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm hiện hành cho mục đích so sánh, chi tiết như sau :

Khoản mục	Số liệu trên báo cáo năm trước VND	Số liệu trình bày lại trên báo cáo năm nay VND
Người mua trả tiền trước	543.224.146.067	720.010.527.553
Doanh thu chưa thực hiện	176.786.381.486	-

7.3 Các cam kết

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

7.4 Vấn đề khác

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty còn một công ty con là Công ty CP Đầu tư Nam Quân (với tỷ lệ nắm giữ là 65%); Tuy nhiên, trong tháng 2 năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng 4.400.000 cổ phần phổ thông (tương ứng 25% vốn điều lệ) với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá cho cá nhân ông Nguyễn Ngọc Huy.


VŨ THỊ PHƯƠNG THỦY
Người lập biểu


LÂM VĂN LỘC
Kế toán trưởng



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2012