

MỤC LỤC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	15 - 42
8. Phụ lục	43

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

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

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

Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2013: 900.000.000.000 VND

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh từ ngày 12 tháng 10 năm 2010 với mã cổ phiếu là HQC.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : 286-288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84-8) 39 913 080
Fax : (84-8) 39 913 064
E-mail : headoffice@hoangquan.com.vn
Mã số thuế : 0 3 0 2 0 8 7 9 3 8

Các đơn vị trực thuộc:

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



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

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 25 tháng 4 năm 2013, Công ty đã tăng vốn điều lệ 120.000.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và 180.000.000.000 VND từ phát hành cổ phiếu bán cho Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (17.250.000 cổ phiếu) và Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc (750.000 cổ phiếu).

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 43).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban	01 tháng 11 năm 2011	-
Ông Hồ Đình Hiếu	Thành viên	01 tháng 11 năm 2011	25 tháng 4 năm 2013
Ông Lê Quốc Dũng	Thành viên	25 tháng 4 năm 2013	-
Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	-

Ban Tổng Giám đốc

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

107
G T
EM H
I VÀ
& I
PH

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



TS. Trương Anh Tuấn
Chủ tịch

Ngày 29 tháng 3 năm 2014





Số: 0363/2014/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân, được lập ngày 05 tháng 03 năm 2014, từ trang 08 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc số liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo Công ty, do doanh thu nhận trước là 120.954.985.635 VND (đang được trình bày trên chi tiêu “Người mua trả tiền trước”), giá vốn tương ứng phần doanh thu nhận trước này ước tính là 61.321.027.240 VND và lợi nhuận gộp tương ứng ước tính là 59.633.958.395 VND nên Công ty chưa ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp vào kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước (năm 2009 và năm 2010) mà để phân bổ cho các dự án khi phát sinh doanh thu trong tương lai (xem thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Nếu ghi nhận các chi phí nói trên thì các chi tiêu “Hàng tồn kho” và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán sẽ giảm đi là 22.909.276.188 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Bùi Văn Khá - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0085-2013-008-1

Phan Vũ Công Bá - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0197-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2014

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.116.099.124.285	1.660.591.932.272
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	20.615.066.042	15.947.523.618
1. Tiền	111		20.615.066.042	15.947.523.618
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		300.204.930.746	316.077.035.480
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	300.204.930.746	316.077.035.480
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.143.777.662.545	998.319.643.105
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	460.767.435.789	259.409.587.099
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	527.328.597.888	526.233.016.401
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	179.553.430.331	228.373.389.885
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.6	(23.871.801.463)	(15.696.350.280)
IV. Hàng tồn kho	140		611.294.189.887	310.686.825.746
1. Hàng tồn kho	141	V.7	611.294.189.887	310.686.825.746
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		40.207.275.065	19.560.904.323
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		552.887.113	265.241.060
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.656.214.964	318.539.460
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		525.610.401	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	36.472.562.587	18.977.123.803

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.023.980.226.345	1.058.018.895.780
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	51.019.300.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	51.019.300.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.905.438.997	8.182.153.829
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	6.711.078.345	4.583.141.510
<i>Nguyên giá</i>	222		17.031.440.368	15.287.083.257
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.320.362.023)	(10.703.941.747)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	34.100.585	68.201.189
<i>Nguyên giá</i>	228		170.503.000	170.503.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(136.402.415)	(102.301.811)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	160.260.067	3.530.811.130
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.013.183.454.514	991.290.340.267
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	538.797.732.279	729.358.925.279
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	475.594.781.161	262.921.888.161
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.14	(1.209.058.926)	(990.473.173)
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.891.332.834	7.527.101.684
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	610.300.055	1.249.530.268
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	2.973.032.779	6.277.571.416
3. Tài sản dài hạn khác	268		308.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.140.079.350.630	2.718.610.828.052

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.184.177.735.155	1.965.722.255.667
I. Nợ ngắn hạn	310		1.539.155.470.045	1.382.187.943.894
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	150.263.724.312	147.510.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.18	144.599.302.350	164.887.962.443
3. Người mua trả tiền trước	313	V.19	453.274.601.814	520.305.044.649
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	10.458.789.815	12.609.573.998
5. Phải trả người lao động	315	V.21	4.087.900.658	2.293.842.665
6. Chi phí phải trả	316	V.22	485.419.001.264	331.822.231.939
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	290.001.529.339	201.708.667.707
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.050.620.493	1.050.620.493
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		645.022.265.110	583.534.311.773
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.24	477.600.683.937	500.583.311.773
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.25	167.421.581.173	82.951.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		955.901.615.475	752.888.572.385
I. Vốn chủ sở hữu	410		955.901.615.475	752.888.572.385
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.26	900.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.26	700.413.662	700.413.662
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.26	1.751.034.154	1.751.034.154
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.26	53.450.167.659	150.437.124.569
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.140.079.350.630	2.718.610.828.052

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

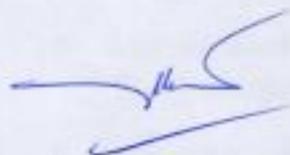
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài		-	-	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-	-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-	-	-
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		303,75	316,95		
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-	-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2014



Nguyễn Hồng Phượng
Người lập biểu



Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng



TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	438.749.034.569	302.012.384.855
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	71.196.833
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	438.749.034.569	301.941.188.022
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	330.846.557.769	208.966.339.229
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		107.902.476.800	92.974.848.793
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	51.572.208.778	45.379.247.998
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	83.491.083.954	73.206.468.144
Trong đó: chi phí lãi vay	23		81.740.251.194	73.192.302.844
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	16.680.778.985	18.988.249.480
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	37.067.291.866	27.521.632.088
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.235.530.773	18.637.747.079
11. Thu nhập khác	31	VI.7	9.872.364.763	6.964.679.908
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.028.706.240	1.260.196.555
13. Lợi nhuận khác	40		7.843.658.523	5.704.483.353
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		30.079.189.296	24.342.230.432
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	3.761.607.569	5.294.021.467
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		3.304.538.637	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>23.013.043.090</u>	<u>19.048.208.965</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>289</u>	<u>265</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2014


Nguyễn Hồng Phương
Người lập biểu


Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng


TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		30.079.189.296	24.342.230.432
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.9; V.10	1.092.582.719	1.376.044.377
- Các khoản dự phòng	03	V.14	8.394.036.936	(608.246.630)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(51.552.524.647)	(40.696.226.831)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	81.740.251.194	73.192.302.844
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		69.753.535.498	57.606.104.192
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(231.992.836.994)	(341.027.276.404)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(146.499.764.141)	(19.557.433.129)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		279.290.903.428	266.876.322.629
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		535.716.273	1.266.089.198
- Tiền lãi vay đã trả	13		(46.808.545.652)	(53.533.649.914)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.20	(5.470.000.000)	(16.789.713.081)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(105.640.000)	(378.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(81.296.631.588)	(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		-	(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		-	175.399.576.080
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(200.000.000)	(109.909.367.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	19.920.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	2.140.702.478	40.696.226.831
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.827.449.700	101.494.946.280

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.25	89.703.000.000	54.500.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.17	(5.566.275.688)	(45.661.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><u>84.136.724.312</u></u>	<u><u>8.839.000.000</u></u>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>50</i>		<u><u>4.667.542.424</u></u>	<u><u>4.796.389.771</u></u>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60</i>	<i>V.1</i>	<u><u>15.947.523.618</u></u>	<u><u>11.151.133.847</u></u>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<i>70</i>	<i>V.1</i>	<u><u>20.615.066.042</u></u>	<u><u>15.947.523.618</u></u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2014



Nguyễn Hồng Phương
Người lập biểu



Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng



TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc


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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ, thương mại và kinh doanh bất động sản.
- Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh nhà (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo qui hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ môi giới nhà đất, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản; Xây dựng dân dụng; Sàn lắp mặt bằng; Do đặc địa chính. Lập dự án dự án đầu tư. Quản lý dự án. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng; Đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).
- Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 197 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 157 nhân viên).
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 25 tháng 4 năm 2013, Công ty đã tăng vốn điều lệ 120.000.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và 180.000.000.000 VND từ phát hành cổ phiếu bán cho Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (17.250.000 cổ phiếu) và Công ty cổ phần Việt Kiên Trúc (750.000 cổ phiếu).

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

- Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	20
Máy móc và thiết bị	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

6. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên đi thuê

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

7. Tài sản cố định vô hình

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

Phần mềm máy tính

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

9. Chi phí đi vay

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

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

10. Đầu tư tài chính

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

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

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

11. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa văn phòng

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

12. Chi phí phải trả

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng 1/2 tháng lương bình quân làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 01 năm làm việc.

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

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

14. Nguồn vốn kinh doanh

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

15. Cổ tức

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

16. Trích lập các quỹ

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

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

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

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2012 : 20.815 VND/USD.
31/12/2013 : 21.085 VND/USD.

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

20. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

22. Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

23. Báo cáo theo bộ phận

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

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

24. Bên liên quan

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	20.432.945.303	13.960.575.247
Tiền gửi ngân hàng	182.120.739	1.986.948.371
Cộng	<u>20.615.066.042</u>	<u>15.947.523.618</u>

2. Đầu tư ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho vay (*)	300.079.047.168	316.077.035.480
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	125.883.578	-
Cộng	<u>300.204.930.746</u>	<u>316.077.035.480</u>

(*) Khoản cho các cá nhân và tổ chức vay với lãi suất 13%/năm.

3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về kinh doanh bất động sản	460.393.506.587	258.954.407.897
Phải thu khách hàng khác	373.929.202	455.179.202
Cộng	<u>460.767.435.789</u>	<u>259.409.587.099</u>

4. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các bên có liên quan	140.083.927.641	141.129.842.545
Các nhà cung cấp khác	387.244.670.247	385.103.173.856
Cộng	<u>527.328.597.888</u>	<u>526.233.016.401</u>

5. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khoản cho các cá nhân và tổ chức mượn	134.510.034.098	202.279.100.390
Lãi cho vay phải thu	39.110.307.262	18.570.304.041
Thuế GTGT và thu nhập doanh nghiệp của khoản tiền ứng kinh doanh bất động sản chưa xuất hóa đơn	5.556.867.963	7.224.399.301
Các khoản phải thu khác	376.221.008	299.586.153
Cộng	<u>179.553.430.331</u>	<u>228.373.389.885</u>

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho người bán	10.110.928.354	6.389.077.196
Tạm ứng	8.263.997.512	4.529.413.341
Các khoản phải thu khác	5.496.875.597	4.777.859.743
Cộng	<u>23.871.801.463</u>	<u>15.696.350.280</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng phải thu ngắn hạn như sau:

Số đầu năm	15.696.350.280
Trích lập dự phòng bổ sung	8.175.451.183
Số cuối năm	23.871.801.463

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	508.129.292.742	139.841.706.693
- Chi phí xây dựng công trình	449.454.282.154	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	103.051.883.079	170.732.104.987
Cộng	611.294.189.887	310.686.825.746

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bán hàng	2.578.711.681	3.500.690.129
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.330.564.507	20.619.422.757
Cộng	22.909.276.188	24.120.112.886

Một số hàng hóa bất động và chi phí dự án (quyền sử dụng đất tại dự án HQC Plaza)++- đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

8. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	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
Cộng	36.472.562.587	18.977.123.803

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	-	106.412.576	12.978.300.635	2.202.370.046	15.287.083.257
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.370.551.063				3.370.551.063
Chuyển công cụ, dụng cụ	-	(106.412.576)	-	(1.519.781.376)	(1.626.193.952)
Số cuối năm	3.370.551.063	-	12.978.300.635	682.588.670	17.031.440.368

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	4.270.750.466	1.493.449.275	5.764.199.741
---------------------------------------	---	---	---------------	---------------	---------------

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	-	49.726.940	8.741.027.775	1.913.187.032	10.703.941.747
Khấu hao trong năm	42.131.886	10.641.259	888.886.878	116.822.092	1.058.482.115
Chuyển công cụ, dụng cụ	-	(60.368.199)	-	(1.381.693.640)	(1.442.061.839)
Số cuối năm	42.131.886	-	9.629.914.653	648.315.484	10.320.362.023
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	56.685.636	4.237.272.860	289.183.014	4.583.141.510
Số cuối năm	3.328.419.177	-	3.348.385.982	34.273.186	6.711.078.345
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	170.503.000	102.301.811	68.201.189
Tăng trong năm	-	34.100.604	-
Số cuối năm	170.503.000	136.402.415	34.100.585

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Chi phí thi công Văn phòng chi nhánh Cần Thơ	1.518.223.791	(1.518.223.791)	-
Chi phí xây dựng nhà thô lô G2-9, G2-10	1.852.327.272	(1.852.327.272)	-
Chi phí xây dựng công trình khác	160.260.067	-	160.260.067
Cộng	3.530.811.130	(3.370.551.063)	160.260.067

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc ⁽¹⁾	40.000	5.813.333.333	40.000	5.813.333.333
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận ⁽²⁾	2.560.000	78.080.000.000	2.560.000	78.080.000.000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân ⁽³⁾	-	1.600.000.000	-	1.600.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông ⁽⁴⁾	10.240.000	166.560.927.946	12.800.000	208.201.887.946
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ ⁽⁵⁾	3.790.110	37.901.104.000	3.790.110	37.901.104.000
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân ⁽⁶⁾	-	-	13.500.000	154.107.600.000
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân ⁽⁷⁾	7.040.000	70.400.000.000	7.040.000	70.400.000.000
Công ty cổ phần cảng Bình Minh ⁽⁸⁾	17.000.000	173.255.000.000	17.000.000	173.255.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Rồng Đông Nam Á ⁽⁹⁾	30.000	300.000.000	-	-
Công ty cổ phần MeGaSky ⁽¹⁰⁾	30.937	309.367.000	-	-
Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn ⁽¹¹⁾	210.000	4.578.000.000	-	-
Cộng		538.797.732.279		729.358.925.279

- (1) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc 5.813.333.333 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (2) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận 78.080.000.000 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (3) Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân 1.600.000.000 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (4) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 2.560.000 cổ phần tương đương 41.640.960.000 VND. Đến thời điểm cuối năm tài chính Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông 166.560.927.946 VND, tương đương 32% vốn điều lệ.
- (5) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ 37.901.104.000 VND, tương đương 31,58% vốn điều lệ.
- (6) Trong năm, Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân với giá trị là 154.107.600.000 VND thành chi phí đầu tư dự án.
- (7) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân 70.400.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (8) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần cảng Bình Minh 173.255.000.000 VND, tương đương 34% vốn điều lệ.
- (9) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Rồng Đông Nam Á 300.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (10) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần MeGaSky 309.367.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (11) Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn 4.578.000.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ.

13. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu		14.474.521.161		19.461.888.161
- Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Lạng Sơn	-	-	210.000	4.578.000.000
- Công ty xây dựng và phát triển nhà Bình Thuận	12.218	1.241.590.161	12.218	1.241.590.161
- Công ty du lịch Ninh Thuận	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
- Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam	36.000	1.080.000.000	36.000	1.080.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	210.888	2.108.880.000	210.888	2.108.880.000
- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Kiên Giang	882.590	5.988.000.000	882.590	5.988.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần phát triển nhà	31.235	256.051.000	31.235	256.051.000
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc	280.000	2.800.000.000	280.000	2.800.000.000
- Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Rồng Đông Nam Á	-	-	10.000	100.000.000
- Công ty cổ phần MeGaSky	-	-	30.937	309.367.000
Hợp tác đầu tư		176.019.300.000		-
- Công ty cổ phần cảng Bình Minh		150 000 000 000		-
- Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		26 019 300 000		-
Phải thu tiền chuyển nhượng phần vốn góp		285.100.960.000		243.460.000.000
Cộng		475.594.781.161		262.921.888.161

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết, liên doanh	748.296.539	990.473.173
- Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	606.390.584	990.473.173
- Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	141.905.955	-
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác	460.762.387	-
Cộng	1.209.058.926	990.473.173

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

Số đầu năm	990.473.173
Trích lập dự phòng bổ sung	218.585.753
Số cuối năm	1.209.058.926

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Phân bổ vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	68.170.133	(68.170.133)	-
Chi phí sửa chữa	1.181.360.135	(571.060.080)	610.300.055
Cộng	1.249.530.268	(639.230.213)	610.300.055

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

Số đầu năm	6.277.571.416
Số hoàn nhập	(3.304.538.637)
Số cuối năm	2.973.032.779

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17. Vay và nợ ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	110.933.724.312	116.500.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ⁽ⁱ⁾	54.434.307.518	54.500.000.000
- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi ⁽ⁱⁱ⁾	56.499.416.794	62.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.26)	39.330.000.000	31.010.000.000
Cộng	<u>150.263.724.312</u>	<u>147.510.000.000</u>

(i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn để thanh toán tiền mua nhiên liệu, vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, để thi công hạng mục: căn nhà thô liên kế hoàn thiện thuộc công trình khu nhà ở chuyên gia, công nhân, thương mại dịch vụ Bình Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền đòi nợ giá trị khối lượng xây lắp hoàn thành công trình khu nhà ở chuyên gia, công nhân, thương mại, dịch vụ Bình Minh.

(ii) Khoản vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mạc Thị Bưởi để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các quyền sử dụng đất của Công ty.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số kết chuyển</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	116.500.000.000	-	(5.566.275.688)	110.933.724.312
Vay dài hạn đến hạn trả	31.010.000.000	8.320.000.000	-	39.330.000.000
Cộng	<u>147.510.000.000</u>	<u>8.320.000.000</u>	<u>(5.566.275.688)</u>	<u>150.263.724.312</u>

18. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các bên có liên quan	134.508.782.639	159.680.331.154
Các nhà cung cấp khác	10.090.519.711	5.207.631.289
Cộng	<u>144.599.302.350</u>	<u>164.887.962.443</u>

19. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khoản ứng cho các chủ đầu tư theo hợp đồng góp vốn kinh doanh và nhận lại bằng nền nhà	-	158.220.925.362
Khoản ứng trước của hoạt động xây dựng	272.326.335.918	280.843.271.554
Khoản ứng trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	172.338.200.630	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
Cộng	<u>453.274.601.814</u>	<u>520.305.044.649</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.913.510.985	-	135.729.872	6.049.240.857
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.526.122.995	3.761.607.569	(4.900.000.000)	3.387.730.564
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.711.920.937	(1.667.531.338)	(570.000.000)	(525.610.401)
Thuế thu nhập cá nhân	458.019.081	598.021.186	(34.221.873)	1.021.818.394
Các loại thuế khác	-	14.000.000	(14.000.000)	-
Cộng	12.609.573.998	2.706.097.417	(5.382.492.001)	9.933.179.414

- (*) Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản phải nộp trong năm là số thuế điều chỉnh giảm do các dự án đã bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm. Khoản thuế nộp thừa được trình bày tại chi tiêu Thuế và các khoản phải thu Nhà nước.

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.079.189.296	24.342.230.432
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	325.476.023	3.748.557.296
- Các khoản điều chỉnh giảm	(15.358.235.045)	(6.914.701.859)
Thu nhập tính thuế	15.046.430.274	21.176.085.869
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.761.607.569	5.294.021.467

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

21. Phải trả người lao động

Lương phải trả cho nhân viên.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**22. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí dự án	438.306.445.894	315.896.471.028
Chi phí lãi vay	44.147.725.341	12.303.600.972
Chi phí thuê nhà	2.964.830.029	3.622.159.939
Cộng	<u>485.419.001.264</u>	<u>331.822.231.939</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	3.069.441.483	1.142.277.568
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang (*)	152.621.581.657	46.528.335.596
Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Bình Thuận – tiền mua lại phần góp vốn	36.759.300.000	-
Mượn tiền của các tổ chức	90.750.695.221	143.303.571.132
Mượn tiền của các cá nhân	3.629.458.606	5.196.171.940
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.171.052.372	5.538.311.471
Cộng	<u>290.001.529.339</u>	<u>201.708.667.707</u>

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

24. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận góp vốn liên doanh dự án	200.000.000.000	339.961.622.466
- Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc – Dự án chung cư Thạnh Mỹ Lợi 2, quận 2, TP. Hồ Chí Minh	-	7.500.000.000
- Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	-	132.461.622.466
- Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đô Thành	200.000.000.000	200.000.000.000
Tiền mượn của các thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông – Tiền mua lại cổ phiếu	220.871.933.937	103.924.689.307
	56.728.750.000	56.697.000.000
Cộng	<u>477.600.683.937</u>	<u>500.583.311.773</u>

25. Vay và nợ dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	77.718.581.173	82.951.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	89.703.000.000	-
Cộng	<u>167.421.581.173</u>	<u>82.951.000.000</u>

(i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh 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 với lãi suất là 15%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản cá nhân của Hội đồng quản trị, tài sản của Công ty và các Công ty liên quan gồm các quyền sử dụng đất, tài sản trên đất hình thành trong tương lai.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn để đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở xã hội HQC Plaza với lãi suất trên cơ sở 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm, thời hạn vay 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 18 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất của dự án.

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:

Từ 01 năm trở xuống	39.330.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	167.421.581.173
Tổng nợ	206.751.581.173

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

Số đầu năm	82.951.000.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	89.703.000.000
Số tiền lãi nhập vốn	3.087.581.173
Chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	(8.320.000.000)
Số cuối năm	167.421.581.173

26. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:1 (cổ đông hiện hữu sở hữu 05 cổ phần được nhận 01 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 25 tháng 4 năm 2013. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 120.000.000.000 VND.

Trong năm Công ty đã bán 18.000.000 cổ phiếu phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phiếu cho các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh dưới hình thức cản trừ công nợ, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 25 tháng 4 năm 2013.

Công ty đang thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh với Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh về việc tăng vốn điều lệ nêu trên.

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	90.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	438.749.034.569	302.012.384.855
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	373.485.204.157	292.034.627.909
- Doanh thu hoạt động xây dựng	63.275.122.728	8.431.902.818
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	710.418.680	1.406.763.218
- Doanh thu hoạt động khác	1.278.289.004	139.090.910
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	(71.196.833)
- Giảm giá hàng bán	-	(71.196.833)
Doanh thu thuần	<u>438.749.034.569</u>	<u>301.941.188.022</u>
Trong đó:		
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	373.485.204.157	291.963.431.076
- Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	63.275.122.728	8.431.902.818
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	710.418.680	1.406.763.218
- Doanh thu thuần hoạt động khác	1.278.289.004	139.090.910

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	290.380.237.241	205.022.984.217
Giá vốn của hoạt động xây dựng	40.466.320.528	3.943.355.012
Cộng	<u>330.846.557.769</u>	<u>208.966.339.229</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	25.883.578	-
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	19.684.131	18.005.167
Lãi tiền cho vay	49.386.560.569	37.454.664.048
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.140.080.500	1.368.971.185
Doanh thu phân chênh lệch giá trị đất được định giá tăng thêm	-	4.588.516.000
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	1.872.591.598
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	76.500.000
Cộng	<u>51.572.208.778</u>	<u>45.379.247.998</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	81.740.251.194	73.192.302.844
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	218.585.753	-
Chi phí tài chính khác	1.532.247.007	14.165.300
Cộng	<u>83.491.083.954</u>	<u>73.206.468.144</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	7.031.277.070	8.540.854.047
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	290.417.163	476.001.274
Chi phí khấu hao tài sản cố định	332.473.125	408.811.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.469.182.568	6.743.223.776
Chi phí khác	3.557.429.059	2.819.358.495
Cộng	<u>16.680.778.985</u>	<u>18.988.249.480</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	14.312.327.629	12.260.070.710
Chi phí đồ dùng văn phòng	913.407.122	975.424.004
Chi phí khấu hao tài sản cố định	760.109.593	975.176.935
Thuế phí và lệ phí	589.891.972	208.903.983
Chi phí dự phòng	8.175.451.183	(608.246.630)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.852.713.944	7.767.353.154
Chi phí khác	4.463.390.423	5.942.949.932
Cộng	<u>37.067.291.866</u>	<u>27.521.632.088</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-
Hoàn tiền sử dụng đất bù trừ vào thuế thu nhập doanh nghiệp dự án Ứng Thành	-	5.545.730.674
Tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng	9.034.440.000	-
Tiền trả góp thực hiện dự án	837.924.763	1.418.949.234
Cộng	<u>9.872.364.763</u>	<u>6.964.679.908</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản nộp vi phạm hành chính	-	60.892.469
Các khoản chi phí bồi thường	1.991.138.440	1.168.621.445
Các khoản chi phí khác	37.567.800	30.682.641
Cộng	<u>2.028.706.240</u>	<u>1.260.196.555</u>

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.013.043.090	19.048.208.965
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	23.013.043.090	19.048.208.965
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	79.500.000	72.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	<u>289</u>	<u>265</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)^(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	60.000.000	60.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	12.000.000	12.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành mới ngày 29 tháng 7 năm 2013	7.500.000	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>79.500.000</u>	<u>72.000.000</u>

Năm 2013, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh lại theo số cổ phiếu phát hành thêm này. Việc điều chỉnh hồi tố này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 317 VND xuống còn 265 VND.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.971.148.135	1.451.425.278
Chi phí nhân công	21.343.604.699	20.800.924.757
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.092.582.719	1.383.988.823
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.277.777.927	29.200.459.208
Chi phí khác	8.610.711.453	37.500.097.107
Cộng	<u>68.295.824.933</u>	<u>90.336.895.173</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**Các giao dịch không bằng tiền**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tăng vốn từ lợi nhuận và cần trừ nợ	300.000.000.000	200.000.000.000
Hoàn tiền sử dụng đất bù trừ vào thuế thu nhập doanh nghiệp Dự án Ứng Thành	-	5.545.730.674
Cần trừ tiền bán cổ phiếu với khoản phải thu	-	6.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần thông qua khoản cho vay dài hạn	41.640.960.000	44.000.000.000
Lãi cho vay dài hạn nhập gốc	-	16.650.000.000
Chi đầu tư thông qua công nợ	176.019.300.000	63.755.000.000
Chuyển vốn góp của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân thành chi phí dự án, đất dự án	154.107.600.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị		
Cho mượn tiền	164.243.917.787	175.705.548.094
Mượn tiền	-	126.969.435.094
Tiền lãi phải thu	2.136.858.750	-
Tạm ứng	-	1.274.914.535
Cho Công ty thuê văn phòng	707.158.980	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần của các khoản đầu tư	-	25.920.000.000
Ban điều hành		
Tiền lãi phải trả	152.083.333	-

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hội đồng quản trị	45.007.596.953	4.003.808.051
Ban điều hành	15.000.000	-
Cộng nợ phải thu	45.022.596.953	4.003.808.051
Hội đồng quản trị	220.871.933.937	107.634.149.307
Ban điều hành	1.050.163.333	1.030.416.667
Cộng nợ phải trả	221.922.097.270	108.664.565.974

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	2.152.354.473	2.659.386.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	-	50.482.200
Cộng	2.152.354.473	2.709.868.200

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mékông	Công ty liên kết
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên kết

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh	Công ty có liên quan
Công ty đầu tư giáo dục Hoàng Quân	Công ty có liên quan
Công ty cổ phần cảng Bình Minh	Công ty có liên quan
Trường Tây Nam Á	Công ty có liên quan

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Chi phí tư vấn thiết kế	-	298.572.000
Doanh thu cho thuê xe	-	84.545.455
Cho mượn tiền	1.560.341.256	1.211.000.000
Ứng trước tiền thiết kế	653.914.392	-
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Mượn tiền	-	1.000.000.000
Cho mượn tiền	200 000 000	-
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Thu hộ	-	24.000.000
Chi phí thẩm định	1.061.009.091	772.377.322
Mượn tiền	-	500.000.000
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
Mượn tiền	2.146.558.455	-
Cho mượn tiền	7.163.951.000	23.474.748.515
Chi phí lãi vay	1.213.372.404	1.358.705.396
Tiền hợp tác đầu tư	-	26.019.300.000
Mua lại cổ phiếu của Công ty cổ phần cảng Bình Minh	-	73.255.000.000
Mua lại cổ phiếu của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	-	68.492.400.000
Công ty cổ phần tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Tiền cho mượn	13.750.816.257	36.504.588.760
Lãi vay phải thu	8.041.876.667	-
Mua lại cổ phiếu của Công ty cổ phần cảng Bình Minh	-	100.000.000.000
Bán căn hộ dự án Bình Minh và môi giới	135.810.187.182	-
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân		
Cho mượn tiền	2.782.133.652	643.578.037
Góp vốn	-	424.666.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân		
Chi hộ	35.500.000	764.929.317
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Doanh thu thi công	27.514.414.000	-
Lãi cho vay	996.666.667	-
Chi phí thi công	2.994.637.329	965.777.085
Cho mượn tiền	14.096.456.654	15.665.757.843
Mượn tiền	95.000.000	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh		
Lãi cho vay	13.632.347.324	19.841.126.329
Chi phí lãi vay	871.475.827	1.306.989.239
Cho mượn tiền	2.367.592.132	789.389.120
Tiền thi công	-	108.924.545
Trường Tây Nam Á		
Mượn tiền	-	1.600.000.000
Chi phí lãi vay	73.541.607	210.800.314
Cty Luật TNHH Hoàng Quân		
Chi phí dịch vụ pháp lý	338.200.000	-
Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Ứng trước tiền thi công dự án	6.270.895.392	5.616.981.000
Cho mượn tiền	3.832.147.135	2.271.805.879
Cho thuê xe	357.929.202	357.929.202
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Ứng trước tiền thi công dự án	-	1.435.321.322
Cho mượn tiền	-	188.000.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mêkông		
Nhận trước tiền thi công	17.354.455.276	17.354.455.276
Tiền cho mượn	3.018.000	23.474.748.515
Tiền hợp tác kinh doanh	26.019.300.000	26.019.300.000
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Tiền cho mượn	51.271.019.838	39.126.127.312
Lãi vay phải thu	8.041.876.667	-
Tiền bán nhà dự án Bình Minh	135.803.119.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân		
Cho mượn tiền	5.433.324.689	3.223.559.037
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh		
Ứng trước tiền thi công dự án	89.451.330.484	90.180.948.353
Cho mượn tiền	54.652.843.279	48.281.386.625
Lãi vay phải thu	996.666.667	-
Công ty cổ phần cảng Bình Minh		
Cho vay	145.789.862.724	264.548.351.036
Cho mượn tiền	522.456.427	20.635.035.449
Lãi vay phải thu	4.843.463.217	-
Tiền hợp tác kinh doanh	150.000.000.000	
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Cho mượn tiền	43.100.000	-
Cộng nợ phải thu	<u>700.686.807.997</u>	<u>542.713.949.006</u>
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc		
Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	-	7.500.000.000
Phải trả tiền mượn	13.566.798.486	13.566.798.486
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận		
Phải trả tiền mượn	-	56.900.000
Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân		
Phải trả tiền mượn	500.000.000	956.211.322
Công ty cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông		
Phải trả tiền mượn	41.393.687.698	55.672.691.382
Phải trả tiền mua vốn góp Công ty cổ phần 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 Công ty cổ phần bất động sản Kiên Quân	56.728.750.000	56.697.000.000
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân		
Phải trả tiền mượn	187.531.146	235.070.683

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Công ty cổ phần tư vấn – thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</i>		
Phải trả tiền mượn	893.993.261	-
<i>Công ty đầu tư giáo dục Hoàng Quân</i>		
Phải trả khác	4.158.103.365	4.698.695.242
<i>Công ty cổ phần cảng Bình Minh</i>		
Phải trả tiền mượn	4.788.558.132	4.310.767.017
<i>Trường Tây Nam Á</i>		
Phải trả tiền mượn	249.765.028	2.650.000.000
Phải trả chi phí lãi vay	425.009.699	351.468.092
Cộng nợ phải trả	<u>553.085.522.608</u>	<u>774.363.676.532</u>

2. Thông tin về bộ phận

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

3. Quản lý rủi ro tài chính**Tổng quan**

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

Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản cho vay

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

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.4 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.615.066.042	-	-	-	20.615.066.042
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	125.883.578	-	-	-	125.883.578
Phải thu khách hàng	460.767.435.789	-	-	-	460.767.435.789
Các khoản cho vay	300.079.047.168	-	-	-	300.079.047.168
Các khoản phải thu khác	453.218.202.551	-	-	5.879.319.817	459.097.522.368
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	14.474.521.161	-	-	-	14.474.521.161
Cộng	1.249.280.156.289	-	-	5.879.319.817	1.255.159.476.106
Số đầu năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.947.523.618	-	-	-	15.947.523.618
Phải thu khách hàng	259.409.587.099	-	-	-	259.409.587.099
Các khoản cho vay	316.077.035.480	-	-	-	316.077.035.480
Các khoản phải thu khác	457.255.393.056	-	-	7.353.597.528	464.608.990.584
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	19.461.888.161	-	-	-	19.461.888.161
Cộng	1.068.151.427.414	-	-	7.353.597.528	1.075.505.024.942

Rủi ro thanh khoản

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

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
	Số cuối năm			
Phải trả người bán	144.599.302.350	-	-	144.599.302.350
Vay và nợ	194.411.449.653	167.421.581.173	-	361.833.030.826
Các khoản phải trả khác	289.896.917.885	277.600.683.937	-	567.497.601.822
Cộng	628.907.669.888	445.022.265.110	-	1.073.929.934.998
Số đầu năm				
Phải trả người bán	164.887.962.443	-	-	164.887.962.443
Vay và nợ	159.813.600.972	82.951.000.000	-	242.764.600.972
Các khoản phải trả khác	213.639.411.506	160.621.689.307	-	374.261.100.813
Cộng	538.340.974.921	243.572.689.307	-	781.913.664.228

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không thế chấp tài sản nào cho đơn vị khác cũng như nhận thế chấp của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**Tài sản tài chính**

	Giá trị ghi sổ						Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.615.066.042	-	15.947.523.618	-	20.615.066.042	15.947.523.618		
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	125.883.578	-	-	-	125.883.578	-		
Phải thu khách hàng	460.767.435.789	-	259.409.587.099	-	460.767.435.789	259.409.587.099		
Các khoản cho vay	300.079.047.168	-	316.077.035.480	-	300.079.047.168	316.077.035.480		
Các khoản phải thu khác	459.097.522.368	(5.496.875.597)	464.608.990.584	(4.777.859.743)	453.600.646.771	459.831.130.841		
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	14.474.521.161	-	19.461.888.161	-	14.474.521.161	19.461.888.161		
Cộng	1.255.159.476.106	(5.496.875.597)	1.075.505.024.942	(4.777.859.743)	1.249.662.600.509	1.070.727.165.199		

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	144.599.302.350	164.887.962.443	144.599.302.350	164.887.962.443		
Vay và nợ	317.685.305.485	230.461.000.000	317.685.305.485	230.461.000.000		
Các khoản phải trả khác	611.645.327.163	386.564.701.785	611.645.327.163	386.564.701.785		
Cộng	1.073.929.934.998	781.913.664.228	1.073.929.934.998	781.913.664.228		

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

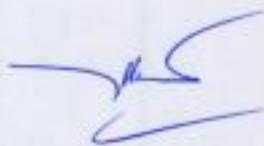
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2014



Nguyễn Hồng Phượng
Người lập biểu



Trần Thị Thanh Như
Kế toán trưởng



TS. Trương Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Đơn vị tính: VND

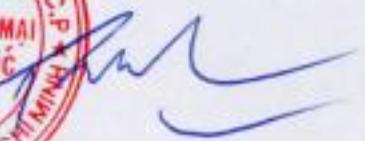
	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Quỹ dự phòng tài chính</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	400.000.000.000	-	-	334.890.983.913	734.890.983.913
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	200.000.000.000	-	-	(200.000.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	13.502.478.291	13.502.478.291
Trích lập các quỹ trong năm	-	700.413.662	1.751.034.154	(3.502.068.309)	(1.050.620.493)
Hoàn tiền sử dụng đất bù trừ vào thuế thu nhập doanh nghiệp dự án Ứng Thành	-	-	-	5.545.730.674	5.545.730.674
Số dư cuối năm trước	600.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	150.437.124.569	752.888.572.385
Số dư đầu năm nay	600.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	150.437.124.569	752.888.572.385
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	180.000.000.000	-	-	-	180.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	120.000.000.000	-	-	(120.000.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	23.013.043.090	23.013.043.090
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	900.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	53.450.167.659	955.901.615.475


 Nguyễn Hồng Phượng
 Người lập biểu


 Trần Thị Thanh Như
 Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2014


 TS. Trương Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc

