

**Kính gửi: Ủy Ban chứng khoán Nhà nước  
Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM**

Công ty CP TV-TM-DV địa ốc Hoàng Quân (Công ty Hoàng Quân) giải trình các vấn đề liên quan đến báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2012 như sau:

**1. Chênh lệch giữa lợi nhuận báo cáo soát xét so với báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2012:**

- Lợi nhuận báo cáo tài chính: 10.209.175.103
- Lợi nhuận báo cáo soát xét: 12.778.877.523

Lợi nhuận của báo cáo soát xét tăng 25% so với lợi nhuận của báo tài chính nguyên nhân chính là do sau soát xét Công ty có điều chỉnh bút toán trong kỳ Công ty nhận được khoản hoàn tiền sử dụng đất dự án khu dân cư tái định cư Bến Lức, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh bù trừ vào thuế thu nhập doanh nghiệp là 5.545.730.674 VND, Công ty đã hạch toán khoản này vào lợi nhuận chưa phân phối năm trước thay vì hạch toán vào thu nhập khác.

**2. So sánh số liệu 6 tháng đầu năm 2012 và năm 2011 như sau:**

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2012	6 tháng năm 2011	Chênh lệch	%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.083.659.717	35.899.377.378	54.184.282.339	151
Các khoản giảm trừ doanh thu	69.007.265	6.341.789.336	(6.272.782.071)	-99
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>90.014.652.452</b>	<b>29.557.588.042</b>	<b>60.457.064.410</b>	<b>205</b>
Giá vốn hàng bán	56.304.539.926	19.144.880.713	37.159.659.213	194
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>33.710.112.526</b>	<b>10.412.707.329</b>	<b>23.297.405.197</b>	<b>224</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	38.290.343.596	62.591.590.141	(24.301.246.545)	-39
Chi phí tài chính	38.688.523.550	28.866.539.343	9.821.984.207	34
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	38.676.398.250	28.828.574.454	9.821.984.207	34
Chi phí bán hàng	7.518.125.940	12.884.739.922	(5.366.613.982)	-42
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.959.648.702	25.105.096.466	(9.145.447.764)	-36
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>9.834.157.930</b>	<b>6.147.921.739</b>	<b>3.686.236.191</b>	<b>60</b>
Thu nhập khác	6.590.949.680	977.110.458	5.613.839.222	575
Chi phí khác	485.839.527	44.521.121	441.318.406	991
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>6.105.110.153</b>	<b>932.589.337</b>	<b>5.172.520.816</b>	<b>555</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>15.939.268.083</b>	<b>7.080.511.076</b>	<b>8.858.757.007</b>	<b>125</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.160.390.560	1.341.878.431	1.818.512.129	136
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>12.778.877.523</b>	<b>5.738.632.645</b>	<b>7.040.244.878</b>	<b>123</b>

Nguyên nhân chính của việc lợi nhuận sau thuế 6 tháng năm 2012 tăng so với 6 tháng năm 2011 là do doanh thu bán hàng tăng và chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm. Doanh thu được ghi nhận tăng trong kỳ vì Công ty đã tiến hành bàn giao và kết chuyển doanh thu các lô thuộc dự án Bình Trưng Đông, dự án Ứng Thành và dự án Thạnh Mỹ Lợi. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm là vì trong 6 tháng năm 2012 Công ty đã thực hiện chính sách tiết kiệm và cắt giảm chi phí.

**3. Tại thời điểm ngày 30/06/2012, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giữ lại chưa phân bổ là 3.766.440.363 VND và 20.245.001.597 VND tương ứng với doanh thu và giá vốn chưa ghi nhận như sau:**

- Khoản tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản đến ngày 30 tháng 06 năm 2012 (đang được trình bày trên chỉ tiêu “ Người mua trả tiền trước”) tương ứng phần doanh thu nhận trước với số tiền là: 322.090.042.821 VND.
- Giá vốn tương ứng với phần doanh thu nhận trước này được xác định ước tính là: 246.319.714.811 VND.
- Phần lợi nhuận gộp tương ứng là: 75.770.328.010 VND

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp chưa phân bổ là của các dự án mà trong năm tài chính trước và 6 tháng năm 2012, các dự án này Công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực kế toán nên Công ty chưa kết chuyển chi phí vì theo nguyên tắc doanh thu phù hợp với chi phí:

Tên dự án	Chi phí bán hàng	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tổng cộng	Doanh thu chưa ghi nhận
Dự án Ứng Thành	265.442.594	765.431.148	1.030.873.742	6.306.646.058
Dự án Võ Đình	425.621.694	-	425.621.694	20.140.015.111
Dự án Bình Minh	281.000	481.300.639	481.581.639	33.596.795.235
Dự án Phú Hữu	1.031.686.129	395.818.300	1.427.504.429	46.501.993.742
Bình Trưng Đông	619.511.212	16.723.343.518	17.342.854.730	41.380.500.000
Dự án Phương Nam	118.429.651	76.997.083	195.426.734	-
Dự án Agrimex	11.017.272	-	11.017.272	1.111.900.000
Khu công nghiệp Hàm Kiệm	-	54.197.000	54.197.000	12.148.306.436
Dự án Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2	1.021.231.582	1.459.055.659	2.480.287.241	108.978.964.957
Dự án Châu Pha, Vũng Tàu	273.219.229	288.858.250	562.077.479	51.924.921.282
<b>Cộng</b>	<b>3.766.440.363</b>	<b>20.245.001.597</b>	<b>24.011.441.960</b>	<b>322.090.042.821</b>



**4. Hàng tồn kho hàng hóa bất động sản của công ty 272.727.272.727đ được nêu trong báo cáo soát xét như sau:**

- Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 89/HQ-HĐHT giữa Công ty CP Sông Đà 9.06 (S96) và Công ty Hoàng Quân (HQC) giá trị là 335.500.000.000đ, đơn giá 5.500.000đ/m<sup>2</sup>, diện tích 61.000 m<sup>2</sup>, đất thành phẩm.
- Ngày 6/6/2011, HQC thanh toán cho S96 số tiền là 55.8 tỷ
- Trong tháng 7/2011 S96 xuất hóa đơn cho HQC trị giá 300tỷ và HQC hạch toán hàng hóa và công nợ phải trả.
- Theo kế hoạch, dự kiến đến 31/12/2011 Công ty CP Sông Đà 9.06 sẽ bàn giao cho HQC toàn bộ diện tích đất thành phẩm nêu trên . Tuy nhiên, trong năm 2012 với chính sách thắt chặt tiền tệ của nhà nước, tình hình kinh tế vĩ mô khó khăn đã ảnh hưởng rất lớn đến các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, trong đó có S96. Do đó HQC đồng ý gia hạn thời gian bàn giao đất thành phẩm (dự kiến) trong năm 2012 và S96 được phép bàn giao từng phần theo yêu cầu đầu tư của HQC.

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

**Tổng Giám đốc**



**TS.TRƯƠNG ANH TUẤN**



Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VT, VP HĐQT