

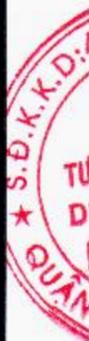
**CÔNG TY CP TV- TM – DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**  
**286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM**  
**MST : 0302087938**

....o0o....

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV NĂM 2012**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN –**  
**THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ**  
**ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV NĂM 2012**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN –**  
**THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ**  
**ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,685,722,669,657</b>	<b>1,527,992,043,031</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>15,947,523,618</b>	<b>11,151,133,847</b>
Tiền	111		15,947,523,618	11,151,133,847
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>316,077,035,480</b>	<b>206,210,502,884</b>
Đầu tư ngắn hạn	121		316,077,035,480	206,210,502,884
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129			
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>947,944,200,414</b>	<b>704,964,440,942</b>
Phải thu khách hàng	131	4.3	264,834,144,408	210,295,513,753
Trả trước cho người bán	132	4.4	470,433,016,401	384,048,618,505
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Các khoản phải thu khác	135	4.5	228,373,389,885	126,924,905,594
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(15,696,350,280)	(16,304,596,910)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.6	<b>381,521,311,170</b>	<b>563,856,665,344</b>
Hàng tồn kho	141		381,521,311,170	563,856,665,344
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>24,232,598,975</b>	<b>41,809,300,014</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		265,241,060	844,415,069
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.18	4,990,234,112	30,023,901,231
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157			
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	18,977,123,803	10,940,983,714

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,058,063,269,516</b>	<b>1,167,337,292,111</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>51,019,300,000</b>	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
Phải thu nội bộ dài hạn	213			
Phải thu dài hạn khác	218	4.8	51,019,300,000	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8,226,527,565</b>	<b>7,628,950,935</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	4,627,515,246	5,848,165,284
Nguyên giá	222		15,339,401,439	15,210,163,258
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10,711,886,193)	(9,361,997,974)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225			
Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227	4.10	68,201,189	102,301,793
Nguyên giá	228		170,503,000	170,503,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(102,301,811)	(68,201,207)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.11	3,530,811,130	1,678,483,858
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>991,290,340,267</b>	<b>1,151,494,324,303</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	114,400,000,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.12	729,358,925,279	511,623,925,279
Đầu tư dài hạn khác	258	4.13	262,921,888,161	526,460,872,197
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(990,473,173)	(990,473,173)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7,527,101,684</b>	<b>8,214,016,873</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.14	1,249,530,268	1,936,445,457
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6,277,571,416	6,277,571,416
Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2,743,785,939,173</b>	<b>2,695,329,335,142</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,989,705,502,592</b>	<b>1,960,438,351,229</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,575,161,190,819</b>	<b>1,800,476,728,763</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.15	116,500,000,000	184,972,000,000
Phải trả cho người bán	312	4.17	165,713,630,110	417,766,074,300
Người mua trả tiền trước	313	4.18	525,958,596,749	659,896,130,146
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.19	12,825,465,304	47,937,964,609
Phải trả công nhân viên	315		2,293,842,665	1,478,580,154
Chi phí phải trả	316	4.20	349,936,035,458	167,881,987,537
Phải trả nội bộ	317			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.21	400,883,000,040	320,543,992,017
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		1,050,620,493	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327			
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>414,544,311,773</b>	<b>159,961,622,466</b>
Phải trả dài hạn người bán	331			
Phải trả dài hạn nội bộ	332			
Phải trả dài hạn khác	333	4.22	300,583,311,773	139,961,622,466
Vay và nợ dài hạn	334	4.16	113,961,000,000	20,000,000,000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
Dự phòng phải trả dài hạn	337			
Doanh thu chưa thực hiện	338			
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339			
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>754,080,436,581</b>	<b>734,890,983,913</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.23	<b>754,080,436,581</b>	<b>734,890,983,913</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		600,000,000,000	400,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	412			
Vốn khác của chủ sở hữu	413			
Cổ phiếu quỹ	414			
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
Quỹ đầu tư phát triển	417		700,413,662	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		1,751,034,154	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
Lợi nhuận chưa phân phối	420		151,628,988,765	334,890,983,913
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2,743,785,939,173</b>	<b>2,695,329,335,142</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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



**TRẦN THỊ THANH NHƯ**  
Kế toán trưởng



**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2013

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Quý 4 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LUY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		130,246,950,860	13,045,383,698	301,783,390,064	60,662,769,084
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	6,231,476,124	71,196,833	12,573,265,460
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	<b>5.1</b>	<b>130,246,950,860</b>	<b>6,813,907,574</b>	<b>301,712,193,231</b>	<b>48,089,503,624</b>
Giá vốn hàng bán	11	5.2	93,608,708,321	3,945,398,487	208,898,324,566	31,340,141,859
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>36,638,242,539</b>	<b>2,868,509,087</b>	<b>92,813,868,665</b>	<b>16,749,361,765</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1,512,690,241	34,281,440,809	45,379,247,998	122,845,230,928
Chi phí tài chính	22	5.4	18,122,466,322	29,389,976,886	71,281,073,629	69,159,510,281
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		18,122,466,322	28,379,691,790	71,266,908,329	68,111,260,296
Chi phí bán hàng	24	5.5	5,358,640,552	6,968,889,948	18,988,249,480	27,619,851,974
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	5,245,056,497	36,555,517,473	27,477,258,352	69,533,692,692
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>9,424,769,409</b>	<b>(35,764,434,411)</b>	<b>20,446,535,202</b>	<b>(26,718,462,254)</b>
Thu nhập khác	31	5.7	111,532,651	40,406,139,111	6,964,679,908	41,500,351,524
Chi phí khác	32	5.8	692,162,059	1,212,393,818	1,260,196,555	1,265,348,075
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(580,629,408)</b>	<b>39,193,745,293</b>	<b>5,704,483,353</b>	<b>40,235,003,449</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>8,844,140,001</b>	<b>3,429,310,882</b>	<b>26,151,018,555</b>	<b>13,516,541,195</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	2,408,652,216	1,184,649,668	5,910,945,394	3,906,817,650
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	3,895,243,487
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>6,435,487,785</b>	<b>2,244,661,214</b>	<b>20,240,073,161</b>	<b>5,714,480,058</b>

  
**TRẦN THỊ THANH NHƯ**  
 Kế toán trưởng



  
**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
 Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2013

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26,151,018,555	13,516,541,195
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1,383,988,823	1,461,443,908
- Các khoản dự phòng	03		(608,246,630)	17,295,070,083
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(38,164,727,648)	(161,936,498,469)
- Chi phí lãi vay	06		71,266,908,329	68,111,260,296
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		60,028,941,429	(61,552,182,987)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(165,067,053,278)	65,010,139,202
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		182,335,354,174	(326,926,772,872)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		41,027,825,975	37,856,495,743
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1,266,089,198	469,170,459
- Tiền lãi vay đã trả	13		(56,756,806,004)	(55,670,644,587)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(16,789,713,081)	(413,465,170)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(180,000,000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>45,864,638,413</b>	<b>(341,227,260,212)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1,981,565,453)	(1,273,256,364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	617,954,545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		154,191,420,210	310,667,380,509
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(224,683,667,000)	(22,224,690,161)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		19,920,000,000	25,988,567,388
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,646,563,601	609,766,664
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(49,907,248,642)</b>	<b>314,385,722,581</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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		54,500,000,000	75,944,790,910
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(45,661,000,000)	(85,423,692,998)
5. Tiền chi trả nợ thuê 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>	<b>40</b>		<b>8,839,000,000</b>	<b>(9,478,902,088)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		4,796,389,771	(36,320,439,719)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	11,151,133,847	47,471,573,566
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<b>15,947,523,618</b>	<b>11,151,133,847</b>

  
**TRẦN THỊ THANH NHƯ**  
 Kế toán trưởng



  
**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**  
 Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2013

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

#### Tên công ty/chi nhánh

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

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

#### Địa chỉ

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

Trong năm 2012, hoạt động chủ yếu của Công ty là đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính vào công ty liên kết và các hoạt động đầu tư giáo dục, xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh nhà; dịch vụ môi giới nhà đất; dịch vụ quảng cáo thương mại; tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý); dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản, định giá bất động sản.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số nhân viên của Công ty là 157 người.

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

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: HQC
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 60.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 600.000.000.000 VND

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

---

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

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

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

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

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

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

#### **3.3 Các khoản phải thu**

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

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

#### **3.4 Hàng tồn kho**

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 3.4 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

### 3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

### 3.8 Các khoản đầu tư tài chính

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

### 3.9 Các khoản chi phí trả trước

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

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

### 3.10 Các khoản phải trả và phải trả khác

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

---

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

### **3.11 Chi phí đi vay**

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

### **3.12 Chi phí phải trả**

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

### **3.13 Doanh thu**

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

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

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

### **3.14 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

### **3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

### **3.16 Các bên có liên quan**

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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

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

##### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ	13.960.575.247	4.600.000.253
Tiền gửi ngân hàng	1.986.948.371	6.551.133.594
	<b>15.947.523.618</b>	<b>11.151.133.847</b>

##### 4.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Cho vay ngắn hạn – Các nhân sự chủ chốt	-	64.550.000.000
Cho vay ngắn hạn – Các cá nhân khác	51.528.684.444	141.660.502.884
Cho vay ngắn hạn – Công ty liên quan	264.548.351.036	-
	<b>316.077.035.480</b>	<b>206.210.502.884</b>

##### 4.3 Các khoản phải thu thương mại

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu thương mại - bên liên quan	17.793.634.478	26.651.635.166
Phải thu thương mại - bên thứ ba	247.040.509.930	183.643.878.587
	<b>264.834.144.408</b>	<b>210.295.513.753</b>

##### 4.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trả trước cho người bán – bên liên quan	97.450.299.760	120.577.992.023
Trả trước cho người bán – bên thứ ba	372.982.716.641	263.470.626.482
<b>Giá gốc</b>	<b>470.433.016.401</b>	<b>384.048.618.505</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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

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

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ	13.960.575.247	4.600.000.253
Tiền gửi ngân hàng	1.986.948.371	6.551.133.594
	<b>15.947.523.618</b>	<b>11.151.133.847</b>

**4.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Cho vay ngắn hạn – Các nhân sự chủ chốt	-	64.550.000.000
Cho vay ngắn hạn – Các cá nhân khác	51.528.684.444	141.660.502.884
Cho vay ngắn hạn – Công ty liên quan	264.548.351.036	-
	<b>316.077.035.480</b>	<b>206.210.502.884</b>

**4.3 Các khoản phải thu thương mại**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu thương mại - bên liên quan	17.793.634.478	26.651.635.166
Phải thu thương mại - bên thứ ba	247.040.509.930	183.643.878.587
	<b>264.834.144.408</b>	<b>210.295.513.753</b>

**4.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trả trước cho người bán – bên liên quan	97.450.299.760	120.577.992.023
Trả trước cho người bán – bên thứ ba	372.982.716.641	263.470.626.482
<b>Giá gốc</b>	<b>470.433.016.401</b>	<b>384.048.618.505</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.389.077.196)	(6.489.077.196)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>464.043.939.205</b>	<b>377.559.541.309</b>
<b>4.5 Các khoản phải thu khác</b>		
	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	VND	VND
Thuế GTGT của tiền ứng kinh doanh bất động sản chưa xuất hóa đơn	7.224.399.301	18.626.144.614
Phải thu khác – bên liên quan	137.283.862.817	43.500.360.456
Phải thu khác – nhân sự chủ chốt	2.225.299.000	47.656.880.513
Phải thu khác	81.639.828.767	17.141.520.011
<b>Giá gốc</b>	<b>228.373.389.885</b>	<b>126.924.905.594</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.307.273.084)	(9.815.519.714)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>219.066.116.801</b>	<b>117.109.385.880</b>
<b>4.6 Hàng tồn kho</b>		
	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:		
- Chi phí công trình xây dựng	81.881.253.922	77.321.289.411
- Chi phí đầu tư dự án	59.885.847.286	63.917.345.104
Hàng hóa	113.014.066	113.014.066
Hàng hóa bất động sản	239.641.195.896	422.505.016.763
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>381.521.311.170</b>	<b>563.856.665.344</b>
<b>4.7 Tài sản ngắn hạn khác</b>		
	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	VND	VND
Tạm ứng	18.194.123.803	10.535.983.714
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	378.000.000	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	405.000.000	405.000.000
	<b>18.977.123.803</b>	<b>10.940.983.714</b>
<b>4.8 Phải thu dài hạn khác</b>		
Khoản phải thu này liên quan đến việc hợp tác đầu tư vào các dự án:		
- Hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án trung tâm thương mại Bình Minh, Vĩnh Long diện tích 11.600 m <sup>2</sup> đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.		
- Hợp tác dự án " Đường giao thông và Khu dân cư đường Phan Thị Ràng, Phường An Hòa, Thành Phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo QĐ số 75/QĐ-UBND ngày 12/01/2012. Quy mô dự án: diện tích 9,01 ha.		
	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	VND	VND
Công ty Hoàng Quân Mê Kông	26.019.300.000	-
Công ty CP Đầu tư XD Kiên Giang	25.000.000.000	-
	<b>51.019.300.000</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2012	106.412.576	12.978.300.635	2.125.450.047	15.210.163.258
Tăng trong năm	64.056.363	-	65.181.818	129.238.181
Giảm trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2012	170.468.939	12.978.300.635	2.190.631.865	<b>15.339.401.439</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2012	28.444.421	7.660.847.908	1.672.705.645	9.361.997.974
Khấu hao tăng	-	1.080.179.867	269.708.352	1.349.888.219
Khấu hao giảm	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2012	28.444.421	8.741.027.775	1.942.413.997	<b>10.711.886.193</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2012	77.968.155	5.317.452.727	452.744.402	5.848.165.284
Vào ngày 31/12/2012	142.024.518	4.237.272.860	248.217.868	<b>4.627.515.246</b>

**4.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Vào ngày 01/01/2012	170.503.000	170.503.000
Tăng trong năm	-	-
Vào ngày 31/12/2012	170.503.000	170.503.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Vào ngày 01/01/2012	68.201.207	68.201.207
Khấu hao trong năm	34.100.604	34.100.604
Vào ngày 31/12/2012	102.301.811	<b>102.301.811</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Vào ngày 01/01/2012	102.301.793	102.301.793
Vào ngày 31/12/2012	<b>68.201.189</b>	<b>68.201.189</b>

**4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí thi công văn phòng 27-28 Quang Trung ở chi nhánh Cần Thơ	1.518.223.791	1.518.223.791
Chi phí xây dựng khác	160.260.067	160.260.067
Giá trị xây thô Lô G2-9, G2-10 Cần Thơ	1.852.327.272	-
	<b>3.530.811.130</b>	<b>1.678.483.858</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4.12 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	Tỷ lệ năm giữ	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty CP Đầu tư Nam Quân	40%	70.400.000.000	114.400.000.000
Công ty CP TV – TM – DV Địa Ốc Hoàng Quân Mêkông	40%	208.201.887.946	208.201.887.946
Công ty CP TV – TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	32%	37.901.104.000	43.901.104.000
Công ty CP TV – TM DV Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận	32%	78.080.000.000	97.600.000.000
Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc	40%	5.813.333.333	5.813.333.333
Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân	32%	1.600.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Bất động sản Kiên Quân	45%	154.107.600.000	154.107.600.000
Công ty CP Cảng Bình Minh	34%	173.255.000.000	
<b>Giá gốc</b>		<b>729.358.925.279</b>	<b>626.023.925.279</b>
Dự phòng giảm giá Đầu tư vào Công ty Nam Quân		(990.473.173)	(990.473.173)
<b>Giá trị thuần</b>		<b>728.368.452.106</b>	<b>625.033.452.106</b>

**4.13 Đầu tư dài hạn khác**

	Số cổ phiếu đang nắm giữ	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Cổ phiếu chưa niêm yết</b>			
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh	157	256.051.000	256.051.000
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Bình Thuận	9.208	1.241.590.161	1.241.590.161
Công ty CP tư vấn xây dựng Kiên Giang	882.590	5.988.000.000	5.988.000.000
Công ty CP Du lịch Ninh Thuận	100.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Gia Quyền	36.000	1.080.000.000	1.080.000.000
Công ty CP Đầu tư doanh nghiệp trẻ Việt Nam	210.888	2.108.880.000	2.108.880.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	280.000	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Lạng Sơn	210.000	4.578.000.000	4.578.000.000
Công ty CP XNK Rong Đông Nam Á		100.000.000	-
Công ty CP Megasky		309.367.000	-
Các khoản đầu tư dài hạn khác		243.460.000.000	507.408.351.036
		<b>262.921.888.161</b>	<b>526.460.872.197</b>

**4.14 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí cải tạo văn phòng	1.181.360.135	1.584.758.394
Chi phí công cụ dụng cụ, khác	68.170.133	351.687.063
	<b>1.249.530.268</b>	<b>1.936.445.457</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

4.15	Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
	Vay ngắn hạn	116.500.000.000	101.962.000.000
	Nợ dài hạn đến hạn trả	-	83.010.000.000
		<b>116.500.000.000</b>	<b>184.972.000.000</b>
4.16	Vay và nợ dài hạn	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
	Vay và nợ dài hạn – Ngân hàng Seabank	113.961.000.000	103.010.000.000
	Trừ : Nợ dài hạn đến hạn trả	-	(83.010.000.000)
	<b>Số dư nợ vay</b>	<b>113.961.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
4.17	Phải trả người bán	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
	Phải trả người bán - bên liên quan	159.125.115.924	164.098.663.097
	Phải trả người bán - bên thứ ba	6.588.514.186	253.667.411.203
		<b>165.713.630.110</b>	<b>417.766.074.300</b>
4.18	Người mua trả trước	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
	Người mua trả trước – bên liên quan	310.024.980.866	303.888.304.991
	Người mua trả trước – bên thứ ba	215.933.615.883	356.007.825.155
		<b>525.958.596.749</b>	<b>659.896.130.146</b>
4.19	Thuế		
	<i>Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đầu vào được khấu trừ</i>		
		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
	Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	<b>4.990.234.112</b>	<b>30.323.901.231</b>
	<i>Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</i>		
		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
	Thuế GTGT đầu ra	5.512.478.364	22.333.935.438
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.854.967.859	24.452.197.969
	Thuế thu nhập cá nhân	458.019.081	1.151.831.202
		<b>12.825.465.304</b>	<b>47.937.964.609</b>
4.20	Chi phí phải trả	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chi phí dự án	344.892.552.124	156.692.503.556
Chi phí lãi vay	5.043.483.334	9.294.948.042
Chi phí thuê nhà	-	1.894.535.939
	<b>349.936.035.458</b>	<b>167.881.987.537</b>

**4.21 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, BHYT và bảo hiểm thất nghiệp	1.057.312.934	376.403.835
Phải trả Công ty CP TV ĐT và XD Kiên Giang	46.528.335.596	46.977.818.579
Phải trả khác – Các nhân sự chủ chốt	3.709.460.000	120.787.323.212
Phải trả khác - Công ty liên quan	146.305.039.224	151.343.277.400
Các khoản phải trả khác	203.282.852.286	1.059.168.991
	<b>400.883.000.040</b>	<b>320.543.992.017</b>

**4.22 Phải trả dài hạn khác (\*)**

	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	VND	VND
Công ty CP Việt Kiến Trúc - Dự án chung cư Thanh Mỹ Lợi, quận 2	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông- Dự án khu phi thuế quan, cảnh nhà ở trong khu kinh tế Định An, Trà Vinh.	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông- Dự án chung cư Thanh Mỹ Lợi, Quận 2	32.461.622.466	32.461.622.466
Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông- Khu đô thị và Đại học Đồng bằng sông Cửu Long	80.000.000.000	80.000.000.000
Phải trả dài hạn khác - Công ty liên quan	56.697.000.000	-
Phải trả dài hạn khác – nhân sự chủ chốt	103.924.689.307	-
	<b>300.583.311.773</b>	<b>139.961.622.466</b>

**4.23 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)**

**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của CSH VND	Quý đầu tư phát triển VND	Quý dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu kỳ (01/01/2012)	400.000.000.000			334.890.983.913	734.890.983.913
Tăng vốn từ lợi nhuận	200.000.000.000				200.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu thường				(200.000.000.000)	(200.000.000.000)
Lợi nhuận 6 tháng năm 2012				12.778.877.523	12.778.877.523
Lợi nhuận Quý III năm 2012				1.025.707.853	1.025.707.853
Trích các quỹ		700.413.662	1.751.034.154	(3.502.068.309)	(1.050.620.493)
Lợi nhuận Quý IV năm 2012				6.435.487.785	6.435.487.785
Số dư cuối kỳ (31/12/2012)	600.000.000.000	700.413.662	1.751.034.154	151.628.988.765	754.080.436.581

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0302087938 đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 10 tháng 07 năm 2012, vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 VND.

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

**5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý IV/2012 VND	Quý IV/2011 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	129.814.847.694	6.767.554.379
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	4.838.454.546
Doanh thu dịch vụ	432.103.166	1.439.374.773
	<b>130.246.950.860</b>	<b>13.045.383.698</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	-	6.231.476.124
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>130.246.950.860</b>	<b>6.813.907.574</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Quý IV/2012 VND	Quý IV/2011 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.608.708.321	536.078.255
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	3.409.320.232
	<b>93.608.708.321</b>	<b>3.945.398.487</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý IV/2012 VND	Quý IV/2011 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.090.241	8.244.973.243
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	15.617.500
Lãi bán cổ phiếu	1.507.600.000	23.899.056.026
Khác	-	2.121.794.040
	<b>1.512.690.241</b>	<b>34.281.440.809</b>

**5.4 Chi phí tài chính**

	Quý IV/2012 VND	Quý IV/2011 VND
Chi phí lãi vay	18.122.466.322	28.379.691.790
Khác	-	1.010.285.096
	<b>18.122.466.322</b>	<b>29.389.976.886</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	Quý IV/2012 VND	Quý IV/2011 VND
--	--------------------	--------------------

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chi phí nhân viên	2.348.470.063	1.329.476.393
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	36.536.441	137.651.475
Chi phí khấu hao tài sản cố định	90.875.516	110.684.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.263.668.798	3.724.120.857
Chi phí bằng tiền khác	1.619.089.734	1.666.957.095
	<b>5.358.640.552</b>	<b>6.968.889.948</b>
<b>5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý IV/2012</b>	<b>Quý IV/2011</b>
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.974.267.175	2.968.575.148
Chi phí đồ dùng văn phòng	19.047.160	214.601.372
Chi phí khấu hao tài sản cố định	217.363.510	258.262.963
Thuê, phí và lệ phí	86.074.072	120.104.591
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.081.994.304	8.365.162.672
Các chi phí khác	886.827.656	8.324.213.817
Chi phí dự phòng	(1.196.517.380)	16.304.596.910
	<b>5.245.056.497</b>	<b>36.555.517.473</b>
<b>5.7 Thu nhập khác</b>	<b>Quý IV/2012</b>	<b>Quý IV/2011</b>
	VND	VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	782.954.545
Thu nhập khác	111.532.651	39.623.184.566
	<b>111.532.651</b>	<b>40.406.139.111</b>
<b>5.8 Chi phí khác</b>	<b>Quý IV/2012</b>	<b>Quý IV/2011</b>
	VND	VND
Thanh lý tài sản cố định	-	1.176.495.315
Chi phí khác	692.162.059	35.898.503
	<b>692.162.059</b>	<b>1.212.393.818</b>
<b>5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý IV/2012</b>	<b>Quý IV/2011</b>
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.844.140.001	3.429.310.882
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	790.468.865	1.309.287.795
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	9.634.608.866	4.738.598.677
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Thuế TNDN ước tính phải nộp	2.408.652.216	1.184.649.668
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.408.652.216</b>	<b>1.184.649.668</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**6. NGHIỆP VỤ PHÁT SINH CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc</b>		
Chi phí thiết kế	298,572,000	407,818,182
Doanh thu cho thuê xe	84,545,455	81,818,182
Cho mượn tiền	1,211,000,000	-
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Cho mượn tiền	56,900,000	-
<b>Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân</b>		
Thu hộ	24,000,000	43,424,236
Chi phí lãi vay	-	792,300,000
Chi phí thẩm định	772,377,322	-
Mượn tiền	500,000,000	-
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</b>		
Tiền cho mượn	36,504,588,760	-
Chi phí quản lý dự án	-	2,945,454,546
Chi phí lãi vay	-	1,186,560,432
Chi phí khác	-	234,763,636
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
Mượn tiền	-	133,434,420,750
Cho mượn tiền	23,474,748,515	-
Chi phí lãi vay	1,358,705,396	1,046,261,537
Nhận trước tiền thi công	-	24,866,080,300
Tiền hợp tác đầu tư	26,019,300,000	-
<b>Công ty CP đầu tư Nam Quân</b>		
Chi hộ	764,929,317	25,676,000
<b>Trường Tây Nam Á</b>		
Mượn tiền	1,600,000,000	-
Chi phí lãi vay	210,800,314	140,677,778
<b>Công ty CP cảng Bình Minh</b>		
Lãi cho vay	19,841,126,329	33,524,333,333
Chi phí lãi vay	1,306,989,239	490,398,230
Cho mượn tiền	789,389,120	59,000,000,000
Tiền thi công	108,924,545	-
<b>Công ty CP đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh</b>		
Dịch vụ môi giới	-	3,046,637,273
Bán hàng hóa	-	1,506,811,080
Chi phí thi công	965,777,085	18,427,700,632
Cho mượn tiền	15,665,757,843	16,880,400,000
Mượn tiền	-	8,194,800,000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

- Công nợ phải thu:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc</b>		
Ứng trước tiền thi công dự án	5,616,981,000	5,915,553,000
Cho mượn tiền	2,271,805,879	1,060,805,879
Cho thuê xe	357,929,202	182,568,402
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Phải thu tiền cổ tức	-	181,250,000
<b>Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân</b>		
Ứng trước tiền thẩm định giá	1,435,321,322	662,944,000
Cho mượn tiền	188,000,000	211,597,612
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</b>		
Tiền cho mượn	39,126,127,312	2,621,538,552
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
Nhận trước tiền thi công	17,354,455,276	15,854,455,276
Tiền cho mượn	23,474,748,515	-
Tiền hợp tác kinh doanh	26,019,300,000	-
<b>Công ty CP BĐS Kiên Quân</b>		
Tiền cho mượn	3,223,559,037	-
<b>Công ty CP cảng Bình Minh</b>		
Cho vay	264,548,351,036	264,548,351,036
Tiền cho mượn	20,635,035,449	4,520,000
<b>Công ty CP đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh</b>		
Ứng trước tiền thi công	90,180,948,353	113,988,995,023
Phải thu tiền thi công	-	10,332,461,488
Tiền cho mượn	48,281,386,625	37,675,934,766
Cho vay dài hạn	-	43,400,000,000
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>542,713,949,006</b>	<b>496,640,975,034</b>

- Công nợ phải trả:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc</b>		
Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	7,500,000,000	7,500,000,000
Phải trả tiền mượn	13,566,798,486	50,000,000,000
Phải trả chi phí lãi vay	-	95,388,889
<b>Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Phải trả tiền mượn	56,900,000	-
<b>Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân</b>		
Phải trả tiền mượn	956,211,322	456,211,322

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Công ty CP đầu tư Nam Quân**

Phải trả tiền mượn	235,070,683	1,000,000,000
--------------------	-------------	---------------

**Công ty CP TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông**

Phải trả tiền mượn	119,427,691,382	76,832,241,610
--------------------	-----------------	----------------

Phải trả góp vốn kinh doanh	132,461,622,466	132,461,622,466
-----------------------------	-----------------	-----------------

Phải trả mua nhà dự án	272,326,335,918	249,858,098,555
------------------------	-----------------	-----------------

Phải trả người bán	159,125,115,924	135,771,965,924
--------------------	-----------------	-----------------

Phải trả tiền mua vốn góp	56.697.000.000	-
---------------------------	----------------	---

**Công ty đầu tư giáo dục**

Phải trả khác	4,698,695,242	5,999,100,000
---------------	---------------	---------------

**Trường Tây Nam Á**

Phải trả tiền mượn	2,650,000,000	1,300,000,000
--------------------	---------------	---------------

Phải trả chi phí lãi vay	351,468,092	140,677,778
--------------------------	-------------	-------------

**Công ty CP cảng Bình Minh**

Phải trả tiền mượn	4,310,767,017	4,600,000,000
--------------------	---------------	---------------

Phải trả chi phí lãi vay	-	490,398,230
--------------------------	---	-------------

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

Phải trả tiền mượn	-	72,259,117,106
--------------------	---	----------------

Phải trả khác	-	4,154,824,468
---------------	---	---------------

**Cộng nợ phải trả**

**774.363.676.532**

**742.919.646.348**



**Trần Thị Thanh Như**  
Kế toán trưởng




**TS. Trương Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2013