



**BAKER TILLY**  
**A&C**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2008**

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp ngày 31 tháng 12 năm 2008	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008	14 - 30

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc 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 2008 đã được kiểm toán.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006259 ngày 23 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi chuẩn y về việc bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ 150.000.000.000 VND.

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

Cổ đông	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Ông Trương Anh Tuấn	73.500.000.000	49,00
Công ty cổ phần đầu tư Nam Quân – Đại diện ông Lê Đình Viên	9.000.000.000	6,00
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	7.500.000.000	5,00
Ông Trương Đức Hiếu	7.500.000.000	5,00
Ông Trương Thái Sơn	7.500.000.000	5,00
Các cổ đông khác	45.000.000.000	30,00
<b>Cộng</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : 31-33-35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
 Điện thoại : (08) 39 144 016  
 Fax : (08) 39 144 035  
 E-mail : headoffice@hoangquan.com.vn  
 Mã số thuế : 0302087938

**Các đơn vị trực thuộc:**

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công 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 Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	367 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân	47 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân tại Cần Thơ	96 Lý Tự Trọng, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
Trung tâm giao dịch bất động sản Hoàng Quân	33-35 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh





Hoạt động chính của Công ty là

- Xây dựng dân dụng, cầu đường.
- San lấp mặt bằng.
- Kinh doanh (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).
- Môi giới thương mại.
- Tư vấn đầu tư trong nước.
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, nông hải sản, thực phẩm công nghệ.
- Dịch vụ môi giới nhà đất.
- Tư vấn đầu tư nước ngoài.
- Thiết kế, tạo mẫu trên máy vi tính.
- Dịch vụ quảng cáo thương mại.
- Mua bán hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), bao bì gỗ các loại, nguyên vật liệu, máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, ngành in.
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.
- Mua bán gốm sứ, hàng thủ công mỹ nghệ.
- Đo đạc địa chính.
- Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý).
- Lập dự án đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Giám sát thi công.
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình.
- Thiết kế kiến trúc công trình xây dựng, dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh bất động sản.
- Đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).
- 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.
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thiết kế qui hoạch xây dựng.

#### **Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, 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 tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 30).

#### **Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

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

##### ***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	-
Ông Nguyễn Đình Thành	Ủy viên	23 tháng 3 năm 2007	tháng 6 năm 2007
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Ủy viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Trương Đức Hiếu	Ủy viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Trương Thái Sơn	Ủy viên	23 tháng 3 năm 2007	-
Ông Lê Đình Viên	Ủy viên	13 tháng 7 năm 2007	-



# CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ HOÀNG QUÂN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## 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 Trà Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	5 tháng 4 năm 2007	-
Ông Trương Thái Sơn	Phó Tổng Giám đốc	1 tháng 9 năm 2008	-
Ông Nguyễn Tôn	Phó Tổng Giám đốc	7 tháng 10 năm 2008	-
Ông Hoàng Đạo Cung	Phó Tổng Giám đốc	24 tháng 10 năm 2008	-
Ông Trương Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	1 tháng 9 năm 2008	-

## 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 2008, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

## Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 từng năm tài chính. 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;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình 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.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp; các số 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 tổng hợp được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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.

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

Ngày 07 tháng 8 năm 2009.





Số: 0905/2010/BCTC-KTTV

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

### **VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2008 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2008 của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 15 tháng 6 năm 2009, từ trang 07 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

#### **Cơ sở ý kiến**

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

#### **Giới hạn về phạm vi kiểm toán**

- Chúng tôi đã không thể quan sát kiểm kê thực tế các dự án dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, vì tại thời điểm đó chúng tôi chưa được bổ nhiệm làm kiểm toán. Các thủ tục kiểm toán bổ sung cũng không cho phép chúng tôi kiểm tra được tính hiện hữu của các dự án dở dang tại thời điểm trên.
- Do tình hình và đặc thù hoạt động kinh doanh nên Công ty chỉ ghi nhận doanh thu của hoạt động kinh doanh dự án khi hoàn thành bàn giao nền nhà hoặc nền đất của dự án cho khách hàng; đồng thời giữ lại chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm để phân bổ cho các dự án khi phát sinh doanh thu. Việc ghi nhận chi phí như trên chưa phù hợp hướng dẫn của các Chuẩn mực kế toán liên quan.
- Ngoài ra, chúng tôi cũng chưa thu thập được bằng chứng liên quan đến khoản chi hỗ trợ đền bù dự án khu tái định cư 507 với số tiền 2.401.250.000 VND được phản ánh lũy kế trên khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

#### **Các vấn đề chưa thống nhất**

Do tình hình biến động giá vàng trên thị trường vào thời điểm cuối năm 2008 giảm so với giá ghi sổ và biến động tăng trong năm 2009, do thận trọng Công ty đã chưa tiến hành đánh giá lại số dư của khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có gốc bằng vàng. Nếu tiến hành điều chỉnh sẽ làm lợi nhuận sau thuế tăng 2.803.615.000 VND đồng thời lợi nhuận chưa phân phối sẽ tăng tương ứng.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) của những vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo kiểm toán này thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 0729/2009/BCTC-KTTV ngày 07 tháng 8 năm 2009 để phù hợp với Quyết định 89/2007/QĐ-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2007 của Bộ trưởng Tài chính về tiêu chuẩn, điều kiện của Kiểm toán viên hành nghề được chấp nhận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán.

Báo cáo được lập bằng tiếng Việt, tiếng Hoa và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đối chiếu.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)**



**Bùi Văn Kha - Phó Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0085 /KTV

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mai Loan".

**Đỗ Thị Mai Loan - Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0090/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 9 năm 2010.



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối năm	đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>810.499.396.793</b>	<b>768.746.415.648</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5.262.259.241</b>	<b>2.521.284.173</b>
1. Tiền	111		5.262.259.241	2.521.284.173
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>508.896.492.086</b>	<b>644.863.684.782</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	87.410.261.342	85.585.428.823
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	375.479.536.953	544.524.007.626
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.4	46.006.693.791	14.754.248.333
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>280.146.718.139</b>	<b>117.643.353.191</b>
1. Hàng tồn kho	141		280.146.718.139	117.643.353.191
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.193.927.327</b>	<b>3.718.093.502</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	530.652.615	337.434.345
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.887.375.791	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	6.775.898.921	3.380.659.157



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>359.359.296.859</b>	<b>125.969.255.487</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.149.775.476</b>	<b>6.407.611.330</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	10.631.551.685	4.889.387.539
<i>Nguyên giá</i>	222		15.613.769.452	8.509.759.506
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.982.217.767)	(3.620.371.967)
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		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	1.518.223.791	1.518.223.791
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.10	-	<b>11.424.625.000</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		-	11.424.625.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>347.123.248.000</b>	<b>107.734.368.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	597.795.000	597.795.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	346.525.453.000	107.136.573.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>86.273.383</b>	<b>402.651.157</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	40.915.264	89.053.957
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	45.358.119	313.597.200
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b><u>1.169.858.693.652</u></b>	<b><u>894.715.671.135</u></b>

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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.012.638.900.721</b>	<b>784.360.488.319</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>965.486.833.527</b>	<b>732.972.635.859</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	39.482.268.221	37.704.242.109
2. Phải trả người bán	312	V.16	34.113.895.431	5.880.601.641
3. Người mua trả tiền trước	313	V.17	778.566.506.775	580.896.692.480
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	3.155.354.907	3.697.170.936
5. Phải trả người lao động	315		41.103.400	-
6. Chi phí phải trả	316	V.19	50.813.214.768	56.445.606.427
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.20	59.314.490.025	48.348.322.266
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>47.152.067.194</b>	<b>51.387.852.460</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	9.000.000.000	12.000.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	38.021.990.194	39.338.673.460
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		130.077.000	49.179.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>157.219.792.931</b>	<b>110.355.182.816</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>157.219.792.931</b>	<b>110.355.182.816</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.24	150.000.000.000	105.000.000.000
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		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	7.219.792.931	5.355.182.816
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.169.858.693.652</b>	<b>894.715.671.135</b>



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết	Số cuối năm	Số đầu năm
	minh		
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 (USD)		815,42	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2009

Trần Thị Thanh Như  
Người lập biểu

Bùi Kế Thiện  
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: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

Năm 2008

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		42.349.054.743	99.275.143.992
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	42.349.054.743	99.275.143.992
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	33.574.335.248	84.839.875.317
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.774.719.495	14.435.268.675
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.538.881.704	2.580.281.904
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.148.666.564	1.482.880.677
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.555.543.984	1.482.880.677
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.712.122.903	2.278.682.688
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	4.747.718.596	3.602.635.783
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		705.093.136	9.651.351.431
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.305.835.480	3.184.696.467
12. Chi phí khác	32	VI.8	546.145.774	2.500.918.232
13. Lợi nhuận khác	40		1.759.689.706	683.778.235
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.464.782.842	10.335.129.666
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	331.933.646	3.782.592.743
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		268.239.081	(313.597.200)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.864.610.115</u>	<u>6.866.134.123</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		<u>130</u>	<u>841</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2009



*(Signature)*  
Trần Thị Thanh Như  
Người lập biểu

*(Signature)*  
Bùi Kế Thiện  
Kế toán trưởng

*(Signature)*  
TS. Trương Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2008

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.464.782.842	10.335.129.666
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.8	1.361.845.800	1.096.046.305
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.319.428.122)	(1.436.240.232)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	3.555.543.984	1.482.880.677
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.062.744.504	11.477.816.416
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(36.315.422.859)	(225.554.434.288)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(151.078.739.948)	(23.139.017.649)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		228.585.905.727	223.089.015.991
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(145.079.577)	52.255.839
- Tiền lãi vay đã trả	13		(3.555.543.984)	(12.743.656.254)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.18	(1.100.769.817)	(326.340.465)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>42.453.094.046</b>	<b>(27.144.360.410)</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	V.8	(7.104.009.946)	(14.630.321.639)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.363.636.364
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		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(80.388.880.000)	(11.997.246.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		1.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	1.319.428.122	2.552.460.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(85.173.461.824)</b>	<b>(22.711.471.275)</b>

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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			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	V.23	45.000.000.000	55.000.000.000
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. 22	63.168.775.000	110.596.640.464
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.15, 22	(62.707.432.154)	(117.833.508.205)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>45.461.342.846</b>	<b>47.763.132.259</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>2.740.975.068</b>	<b>(2.092.699.426)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>2.521.284.173</b>	<b>4.613.983.599</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>5.262.259.241</b>	<b>2.521.284.173</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2009



Trần Thị Thanh Như  
Người lập biểu



Bùi Kế Thiện  
Kế toán trưởng



TS. Trương Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Năm 2008**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ, thương mại.
3. **Ngành nghề kinh doanh** :
  - Xây dựng dân dụng, cầu đường.
  - San lấp mặt bằng.
  - 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).
  - Môi giới thương mại.
  - Tư vấn đầu tư trong nước.
  - Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, nông hải sản, thực phẩm công nghệ.
  - Dịch vụ môi giới nhà đất.
  - Du lịch lữ hành nội địa.
  - Tư vấn đầu tư nước ngoài.
  - Thiết kế, tạo mẫu trên máy vi tính.
  - Dịch vụ quảng cáo thương mại.
  - Mua bán hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), bao bì gỗ các loại, nguyên vật liệu, máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, ngành in.
  - Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.
  - Mua bán gốm sứ, hàng thủ công mỹ nghệ.
  - Đo đạc địa chính.
  - Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý).
  - Lập dự án đầu tư.
  - Quản lý dự án.
  - Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

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

#### **1. 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.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 là năm tài chính thứ 2 của Công ty.

#### **2. 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: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

#### 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 đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

#### 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 trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

#### 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 3 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.

#### 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.

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 sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### 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.

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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 chi 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 là chi phí trong kỳ.



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi tài sản cố định 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 kỳ.

Tài sản cố định 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 như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

### 6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

### 7. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. 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.

### 8. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc.

### 9. 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.

#### *Tiền thuê nhà trả trước*

Tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán, tiền thuê nhà được phân bổ vào chi phí theo thời gian thuê.

### 10. 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.

1020  
CỘNG HÒA  
KIỂM TỬ  
TP



**11. Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả trợ cấp cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

**12. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

**13. Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ cổ tức được công bố.

**14. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 28% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý IV năm 2008 theo Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2008 về việc hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ. Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý IV năm 2008 được xác định bằng số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2008 chia cho 4.

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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.

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.

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.

**15. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

744  
G T  
M H  
O A N  
V A  
C O



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2007: 16.114 VND/USD

31/12/2008: 16.977 VND/USD

### 16. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

Nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái được xem là một hình thức bảo hiểm rủi ro hối đoái nhằm mục đích bảo vệ những nghiệp vụ khác. Lãi, lỗ phát sinh từ nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí vào cùng thời điểm khi thực hiện nghiệp vụ được bảo hiểm rủi ro hối đoái.

### 17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu 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.

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.

### 18. 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.

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.217.965.113	2.091.375.317
Tiền gửi ngân hàng	3.044.294.128	429.908.856
Cộng	<u>5.262.259.241</u>	<u>2.521.284.173</u>

### 2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản phải thu về kinh doanh, môi giới nhà, đất	86.282.642.455	83.127.950.593
Khoản phải thu thương mại	7.677.996	980.573.339
Khoản phải thu khách hàng xây dựng	368.285.189	972.673.189
Khoản phải thu khách hàng khác	751.655.702	504.231.702
Cộng	<u>87.410.261.342</u>	<u>85.585.428.823</u>



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**3. Trả trước cho người bán**

	<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	304.026.723.300	358.181.997.320
Khoản ứng cho đơn vị thiết kế chung cư Hoàng Quân Plaza	3.158.000.000	595.000.000
Khoản ứng cho đơn vị thi công các dự án Ông Trương Anh Tuấn	55.794.737.648	19.671.807.351
Ứng cho các nhà cung cấp khác	12.500.076.005	7.575.202.955
<b>Cộng</b>	<b>375.479.536.953</b>	<b>544.524.007.626</b>

**4. Các khoản phải thu khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khoản cho cá nhân, tổ chức mượn	45.137.917.067	14.665.269.876
Các khoản phải thu khác	868.776.724	88.978.457
<b>Cộng</b>	<b>46.006.693.791</b>	<b>14.754.248.333</b>

**5. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	3.118.435.410	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	181.380.607.773	108.293.937.682
<i>Chi phí công trình xây dựng</i>	<i>41.880.439.086</i>	<i>15.770.447.893</i>
<i>Chi phí đầu tư dự án</i>	<i>139.500.168.687</i>	<i>92.523.489.789</i>
Hàng hóa	95.647.674.956	9.349.415.509
<b>Cộng</b>	<b>280.146.718.139</b>	<b>117.643.353.191</b>

**6. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	189.883.017	493.844.489	(421.802.375)	261.925.131
Chi phí bảo hiểm	-	74.520.559	(13.660.424)	60.860.135
Chi phí công cụ, dụng cụ	12.399.649	775.797.610	(634.028.059)	154.169.200
Chi phí trả trước khác	123.285.014	212.256.000	(335.541.014)	-
Chi phí trả trước các chi nhánh	11.866.665	77.867.731	(36.036.247)	53.698.149
<b>Cộng</b>	<b>337.434.345</b>	<b>740.821.634</b>	<b>(585.459.200)</b>	<b>530.652.615</b>

**7. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	5.968.898.921	3.380.659.157
Tài sản thiếu chờ xử lý	807.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>6.775.898.921</b>	<b>3.380.659.157</b>



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	-	7.183.069.106	1.326.690.400	8.509.759.506
Mua sắm mới	1.623.815.443	5.262.589.477	217.605.026	7.104.009.946
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.623.815.443</b>	<b>12.445.658.583</b>	<b>1.544.295.426</b>	<b>15.613.769.452</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	335.853.717	335.853.717
<b>Giá trị hao mòn</b>				-
Số đầu năm	-	2.903.351.748	717.020.219	3.620.371.967
Khấu hao trong năm	58.781.338	1.047.449.157	255.615.305	1.361.845.800
<b>Số cuối năm</b>	<b>58.781.338</b>	<b>3.950.800.905</b>	<b>972.635.524</b>	<b>4.982.217.767</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	4.279.717.358	609.670.181	4.889.387.539
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.565.034.105</b>	<b>8.494.857.678</b>	<b>571.659.902</b>	<b>10.631.551.685</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 1.372.397.364 VND và 1.185.642.629 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng ANZ – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

**9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí thi công văn phòng 27-28 Quang Trung – Chi nhánh Cần Thơ.

**10. Bất động sản đầu tư**

Trong năm 2008, Công ty quyết định chuyển bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh thành hàng hoá bất động sản.

**11. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

Đầu tư vào Công ty TNHH Liên doanh Hoa Chen Long Đức Phong – Hoàng Quân để xây dựng Khu công nghiệp Du Long – Ninh Thuận.

**12. Đầu tư dài hạn khác**

Khoản mua cổ phiếu của các đơn vị sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh	256.051.000	256.051.000
Công ty xây dựng và phát triển nhà Bình Thuận	480.500.000	480.500.000
Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển đầu tư Hải Phòng	812.022.000	812.022.000
Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Kiên Giang	5.988.000.000	4.488.000.000

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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	170.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần tư vấn – thương mại – dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	155.000.000.000	-
Công ty du lịch Ninh Thuận	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần chứng khoán Gia Quyền	1.080.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư doanh nghiệp trẻ Hà Nội	2.108.880.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	7.200.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc	500.000.000	-
Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc	2.000.000.000	-
Trường đại học thực hành kinh doanh VCCI	100.000.000	100.000.000
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác về việc đầu tư xây dựng và kinh doanh khu cao ốc liên hợp 406 Trần Văn Kiểu	-	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>346.525.453.000</u></b>	<b><u>107.136.573.000</u></b>

**13. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	10.653.530	-	(10.653.530)	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	78.400.427	202.778.473	(240.263.636)	40.915.264
<b>Cộng</b>	<b><u>89.053.957</u></b>	<b><u>202.778.473</u></b>	<b><u>(250.917.166)</u></b>	<b><u>40.915.264</u></b>

**14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**15. Vay và nợ ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	2.999.313.333	35.983.157.221
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn <sup>(a)</sup>	2.999.313.333	8.000.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn	-	27.983.157.221
Vay dài hạn đến hạn trả	36.482.954.888	1.721.084.888
<b>Cộng</b>	<b><u>39.482.268.221</u></b>	<b><u>37.704.242.109</u></b>

(a) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn để tài trợ các dự án với lãi suất 1,03%/tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng tài sản riêng của các thành viên Hội đồng quản trị:

- Căn nhà số 373 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.
- Căn nhà số 175 Trần Huy Liệu, phường 8, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	35.983.157.221	-	(32.983.843.888)	2.999.313.333
Vay dài hạn đến hạn trả	1.721.084.888	36.482.954.888	(1.721.084.888)	36.482.954.888
<b>Cộng</b>	<b><u>37.704.242.109</u></b>	<b><u>36.482.954.888</u></b>	<b><u>(34.704.928.776)</u></b>	<b><u>39.482.268.221</u></b>



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**16. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả nhà cung cấp hàng hóa bất động sản	21.978.201.170	4.804.683.000
Phải trả nhà cung cấp dịch vụ	12.135.694.261	1.075.918.641
<b>Cộng</b>	<b><u>34.113.895.431</u></b>	<b><u>5.880.601.641</u></b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng góp vốn để nhận lại nền nhà	677.898.931.074	567.753.458.028
Khách hàng thiết kế	782.690.000	800.690.000
Khách hàng thi công	98.429.665.403	2.350.803.400
Khách hàng khác	1.455.220.298	9.991.741.052
<b>Cộng</b>	<b><u>778.566.506.775</u></b>	<b><u>580.896.692.480</u></b>

**18. 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	54.213.747	(54.213.747)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.423.576.191	331.933.646	(1.100.769.817)	2.654.740.020
Thuế thu nhập cá nhân	219.380.998	700.455.636	(419.221.747)	500.614.887
Các loại thuế khác	-	8.000.000	(8.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.697.170.936</u></b>	<b><u>986.175.535</u></b>	<b><u>(1.527.991.564)</u></b>	<b><u>3.155.354.907</u></b>

**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**

Xem thuyết minh số IV.14.

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	2.464.782.842	10.335.129.666
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	1.256.232.368	4.678.623.199
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.439.418.122)	(1.504.493.068)
Tổng thu nhập chịu thuế	1.281.597.088	13.509.259.797
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	28%	28%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp</b>	<b>358.847.185</b>	<b>3.782.592.743</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm theo thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009</b>	<b><u>(26.913.539)</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>331.933.646</u></b>	<b><u>3.782.592.743</u></b>

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****19. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí các dự án:		
<i>Dự án khu dân cư Phước Long B, quận 9</i>	2.761.418.182	2.761.418.182
<i>Dự án Bình Mỹ</i>	30.368.678	4.771.590.909
<i>Dự án Phú Lợi</i>	27.386.345.455	27.386.345.455
<i>Dự án Tam Bình</i>	14.788.380.063	14.788.380.063
<i>Dự án Phú An</i>	5.617.881.818	5.617.881.818
<i>Dự án Phú Hữu</i>	-	1.119.990.000
<i>Dự án Saigonres</i>	228.820.572	-
<b>Cộng</b>	<b><u>50.813.214.768</u></b>	<b><u>56.445.606.427</u></b>

**20. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm y tế	138.698.631	58.288.221
Bảo hiểm xã hội	286.590.179	129.394.979
Kinh phí công đoàn	206.359.020	187.667.260
Các khoản tiền mượn	58.649.342.195	47.940.038.610
Các khoản phải trả khác	33.500.000	32.933.196
<b>Cộng</b>	<b><u>59.314.490.025</u></b>	<b><u>48.348.322.266</u></b>

**21. Phải trả dài hạn khác**

Khoản góp vốn của Công ty tư vấn xây dựng Kiên Giang để phối hợp hoạt động khai thác tốt tiềm năng của mỗi bên nhằm góp phần nâng cao chất lượng sản phẩm trong lĩnh vực xây dựng và lắp đặt các trang thiết bị công trình, hạng mục công trình.

**22. Vay và nợ dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình	-	28.000.000.000
Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long – Chi nhánh Sài Gòn <sup>(a)</sup>	9.078.329.243	10.600.906.243
Ngân hàng ANZ – Chi nhánh phụ tại TP. Hồ Chí Minh <sup>(b)</sup>	536.755.951	737.767.217
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	28.406.905.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>38.021.990.194</u></b>	<b><u>39.338.673.460</u></b>

<sup>(a)</sup> Khoản vay Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long để thanh toán tiền mua đất (nền nhà) và chi phí xây dựng khu phố thương mại liên kế chợ đầu mối Tam Bình, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh do công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Bình Dân làm chủ đầu tư. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

<sup>(b)</sup> Khoản vay Ngân hàng ANZ – Chi nhánh phụ tại TP. Hồ Chí Minh để mua xe ô tô. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.





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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn**

Từ 1 năm trở xuống	36.482.954.888
Trên 1 năm đến 5 năm	38.021.990.194
<b>Tổng nợ</b>	<b>74.504.945.082</b>

**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:**

Số đầu năm	39.338.673.460
Số tiền vay phát sinh trong năm	63.168.775.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(28.002.503.378)
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(36.482.954.888)
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.021.990.194</b>

**23. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng cộng</b>
Số dư đầu năm trước	50.000.000.000	(1.510.951.307)	48.489.048.693
Tăng vốn trong năm trước	55.000.000.000	-	55.000.000.000
Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	6.866.134.123	6.866.134.123
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>105.000.000.000</b>	<b>5.355.182.816</b>	<b>110.355.182.816</b>
Số dư đầu năm nay	105.000.000.000	5.355.182.816	110.355.182.816
Tăng vốn trong năm	45.000.000.000	-	45.000.000.000
Lợi nhuận tăng trong năm	-	1.864.610.115	1.864.610.115
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>7.219.792.931</b>	<b>157.219.792.931</b>

**Cổ phiếu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	10.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	10.500.000
- 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	15.000.000	10.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	10.500.000
- 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: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

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 TỔNG HỢP****1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	18.098.851.541	92.897.001.413
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.930.703.202	6.378.142.579
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	18.319.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>42.349.054.743</u></b>	<b><u>99.275.143.992</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	17.166.038.696	83.198.203.367
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	1.641.671.950
Giá vốn hoạt động xây dựng	16.408.296.552	-
<b>Cộng</b>	<b><u>33.574.335.248</u></b>	<b><u>84.839.875.317</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	121.153.582	27.821.904
Lãi tiền cho mượn	2.084.800.000	-
Thu nhập từ bán cổ phiếu	-	1.150.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.319.428.122	1.402.460.000
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.538.881.704</u></b>	<b><u>2.580.281.904</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền vay	3.555.543.984	1.482.880.677
Chi phí bảo lãnh hợp đồng vay	325.654.580	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	267.468.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>4.148.666.564</u></b>	<b><u>1.482.880.677</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	574.946.918	639.712.543
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.871.088	7.859.679
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.618.092	20.653.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.324.585.567	115.704.140
Chi phí khác	762.101.238	1.494.752.891
<b>Cộng</b>	<b><u>2.712.122.903</u></b>	<b><u>2.278.682.688</u></b>



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.047.435.271	366.797.642
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109.498.185	27.119.447
Chi phí khấu hao tài sản cố định	90.897.669	52.383.642
Thuế, phí, lệ phí	222.725.635	142.065.769
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.824.013.187	484.658.266
Chi phí khác	453.148.649	2.529.611.017
<b>Cộng</b>	<b><u>4.747.718.596</u></b>	<b><u>3.602.635.783</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	1.363.636.364
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	154.329.000	317.089.565
Thu nhập khác	2.151.506.480	1.503.970.538
<b>Cộng</b>	<b><u>2.305.835.480</u></b>	<b><u>3.184.696.467</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị còn lại tài sản cố định nhượng bán, thanh lý	-	2.479.856.132
Thuế bị phạt, bị truy thu	4.759.500	8.700.000
Chi phí khác	541.386.274	12.362.100
<b>Cộng</b>	<b><u>546.145.774</u></b>	<b><u>2.500.918.232</u></b>

**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	1.864.610.115	6.866.134.123
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	1.864.610.115	6.866.134.123
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.323.288	8.165.328
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>130</u></b>	<b><u>841</u></b>

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	10.500.000	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành chuyển từ Công ty TNHH	-	5.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	3.823.288	3.165.328
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>14.323.288</u></b>	<b><u>8.165.328</u></b>

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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.283.254.230	34.979.126
Chi phí nhân công	17.616.065.446	1.006.510.185
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.304.239.462	73.037.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.827.558.030	742.428.175
Chi phí khác	24.193.224.157	4.024.363.908
<b>Cộng</b>	<b><u>101.224.341.325</u></b>	<b><u>5.881.318.471</u></b>

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

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

Kết chuyển công nợ của Ông Trương Anh Tuấn trong khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông với số tiền là 160.000.000.000 VND.

**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*

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>
<b>Hội đồng quản trị và ban điều hành</b>		
Tạm ứng	10.331.663.800	-
Khoản mượn không tính lãi	44.933.221.121	36.461.009.267
Cho mượn không tính lãi	16.686.074.905	38.728.285.209
Mua lại phần vốn trong Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông và Công ty cổ phần tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	160.000.000.000	118.500.000.000
Cần trừ khoản mượn tiền và cho mượn tiền	9.418.559.820	-
Thuê mặt bằng	575.492.927	-

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 và ban điều hành	8.814.392.184	159.660.222.900
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b><u>8.814.392.184</u></b>	<b><u>159.660.222.900</u></b>
Hội đồng quản trị và ban điều hành	621.543.750	275.965.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>621.543.750</u></b>	<b><u>275.965.000</u></b>

Ngoài ra Công ty các thành viên quản lý chủ chốt còn sử dụng tài sản riêng để bảo lãnh cho các khoản vay ngắn hạn cũng như dài hạn tại các Ngân hàng (Xem thuyết minh số V.15, 22).



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.200.460.000	748.326.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	59.097.600	56.550.600
Phụ cấp	528.470.000	249.722.000
Tiền thưởng	3.109.536	83.150.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.791.137.136</u></b>	<b><u>1.137.748.600</u></b>

**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 Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Công ty cùng chủ đầu tư
Công ty cổ phần Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty cùng chủ đầu tư

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
Ứng trước tiền góp vốn kinh doanh để mua lại nền nhà	44.608.399.880	33.406.420.320
Chuyển khoản ứng trước góp vốn mua nhà Phú An thuộc dự án Khu dân cư Phú An – Nam sông Cần Thơ thành khoản ứng trước thi công khu nhà ở Bình Minh	10.000.000.000	-
Chuyển khoản góp vốn dự án Hoàng Quân Plaza thành khoản ứng trước thi công khu nhà ở Bình Minh	30.000.000.000	-
Nhận khoản ứng trước thi công khu nhà ở Bình Minh bằng tiền chuyển khoản và tiền mặt	20.832.000.000	-
Nhận khoản ứng trước thi công khu nhà ở Bình Minh bằng căn trừ công nợ phải trả	9.620.312.003	-
Nhận ứng trước thi công khu công nghiệp Bình Minh	46.000.000.000	-
Năm 2006, nhận ứng trước tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần địa ốc Vĩnh Long, Công ty Cổ phần cảng Vĩnh Long. Năm 2007, chuyển nhượng cổ phần	-	3.200.000.000
Phí dịch vụ môi giới và cho thuê xe	757.465.337	75.221.870
San lấp đường và nhận thầu thi công	18.319.500.000	-
Các khoản chi hộ và cho mượn tiền	-	15.171.761.388
Các khoản thu hộ và mượn tiền	28.788.482.700	-
Mua nền dự án Bình Minh Vĩnh Long	89.886.679.670	-
Căn trừ công nợ khoản thu hộ dự án Phú Hữu	43.760.370.900	-
<b>Công ty cổ phần Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Các khoản chi hộ và cho mượn tiền	45.027.176.196	6.752.537.114
Mượn tiền	400.000.000	30.000.000.000

448  
CÔNG TY  
M HỮU  
IÁN V  
'ẤN  
SC

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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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>
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
Ứng tiền góp vốn kinh doanh để nhận lại nền nhà	5.365.483.800	76.110.626.320
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần địa ốc Vĩnh Long, Công ty Cổ phần cảng Vĩnh Long	200.000.000	200.000.000
<b>Công ty cổ phần Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Các khoản chi hộ và cho mượn tiền	6.832.149.685	6.752.537.114
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>12.397.633.485</b>	<b>83.063.163.434</b>
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</b>		
Nhận ứng trước theo Biên bản hợp tác góp vốn mua nhà Phú An thuộc dự án Khu dân cư Phú An - Nam sông Cần Thơ	-	10.000.000.000
Nhận ứng trước thi công Khu công nghiệp và khu dân cư Bình Minh	96.300.862.003	-
Ứng trước góp vốn dự án Kim Long	1.782.000.000	1.782.000.000
Phí dịch vụ môi giới	-	75.224.870
Mua nền dự án Bình Minh Vĩnh Long	11.961.859.470	-
Cần trừ công nợ khoản thu hộ dự án Phú Hữu	5.211.658.700	-
<b>Công ty cổ phần Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</b>		
Mượn tiền	29.978.185.370	30.000.000.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>145.234.565.543</b>	<b>40.075.224.870</b>

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thị trường. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thị trường.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

**2. Chi phí lãi vay**

Chi tiết phân bổ chi phí lãi vay phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh	3.694.222.068	1.482.880.677
Chi phí lãi vay được vốn hóa	6.354.849.061	11.260.775.577
<b>Tổng chi phí lãi vay</b>	<b>10.049.071.129</b>	<b>12.743.656.254</b>
Tỷ lệ vốn hóa	63,24%	88,36%



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

Địa chỉ: 31 - 33 - 35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 3. Thông tin so sánh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm trước đã bao gồm doanh thu và chi phí đối với việc bán giao nền và nhà căn cứ Biên bản thanh tra cho các năm 2005, 2006, 2007 ngày 4 tháng 8 năm 2008 của Đoàn thanh tra Chính phủ tại Cục thuế TP. Hồ Chí Minh.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2009

Trần Thị Thanh Như  
Người lập biểu

Bùi Kế Thiện  
Kế toán trưởng



TS. Trương Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist. 1, Ho Chi Minh City

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City

Branch in Nha Trang: 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City

Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Ninh Kieu Dist., Can Tho City

Website : [www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

Tel: (84-8) 38 272 295 - Fax: (84-8) 38 272 300

Tel: (84-4) 37 367 879 - Fax: (84-4) 37 367 869

Tel: (84-58) 3 876 555 - Fax: (84-58) 3 875 327

Tel: (84-710) 3 764 995 - Fax: (84-710) 3 764 996