

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 11574
	Giờ.....Ngày 8 tháng 4 năm 11

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo của Hội đồng Quản trị  
và  
Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 41

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (Sở KH&ĐT) Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư; cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư xây dựng công trình thủy điện; trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm và kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có văn phòng đại diện tại tầng 16, Tòa nhà A&B, số 76 Đường Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch
Ông Lại Thế Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Hà Viết Thắng	Thành viên
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tập đoàn.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Tập đoàn cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Hệ thống kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thị Như Loan  
Chủ tịch

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60766189/14466128

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày từ trang 4 đến trang 41 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất"). Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Tập đoàn. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

### Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Tập đoàn cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Hệ thống kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



*Mai Việt Hùng*  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Mai Việt Hùng Trần  
Phó Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: D.0048/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2011



Lê Quang Minh  
Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0426/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.844.569.924.272</b>	<b>1.923.900.080.775</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>144.301.860.134</b>	<b>30.631.829.169</b>
111	1. Tiền		37.006.860.134	3.816.829.169
112	2. Các khoản tương đương tiền		107.295.000.000	26.815.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>141.256.074.448</b>	<b>-</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn	6	141.256.074.448	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>799.924.332.083</b>	<b>555.000.864.198</b>
131	1. Phải thu khách hàng	7	83.158.517.504	45.829.074.177
132	2. Trả trước cho người bán	8	114.929.327.360	345.345.685.849
135	3. Các khoản phải thu khác	9	612.135.506.809	163.826.104.172
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.299.019.590)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.734.955.775.914</b>	<b>1.331.806.089.740</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.734.955.775.914	1.332.679.906.035
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(873.816.295)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>24.131.881.693</b>	<b>6.461.297.668</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.475.038.388	3.029.910.668
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		13.104.029.185	608.549.633
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.429.544.741	1.373.054.875
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		3.123.269.379	1.449.782.492
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.283.906.224.821</b>	<b>927.547.577.484</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác	29	20.000.000.000	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>661.754.654.800</b>	<b>359.446.053.663</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	26.232.452.963	17.667.725.485
222	Nguyên giá		42.381.791.984	27.439.410.209
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.149.339.021)	(9.771.684.724)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47.608.171.824	47.577.224.989
228	Nguyên giá		47.678.394.120	47.621.425.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(70.222.296)	(44.200.011)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	587.914.030.013	294.201.103.189
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>579.604.437.742</b>	<b>559.749.021.633</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	325.489.873.032	415.268.617.510
258	2. Đầu tư dài hạn khác	15	254.114.564.710	144.480.404.123
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>22.547.132.279</b>	<b>8.352.502.188</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		6.152.712.405	989.808.744
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.2	16.394.419.874	7.362.693.444
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.128.476.149.093</b>	<b>2.851.447.658.259</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.642.386.788.773</b>	<b>2.099.468.050.796</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.675.327.317.732</b>	<b>1.503.588.116.620</b>
311	1. Vay ngắn hạn	16	365.943.772.347	263.916.221.107
312	2. Phải trả người bán		43.751.994.970	111.195.915.262
313	3. Người mua trả tiền trước		496.690.085.280	727.149.409.875
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	83.752.970.680	38.770.439.591
315	5. Phải trả người lao động		658.161.180	362.317.142
316	6. Chi phí phải trả	19	196.850.077.472	62.520.780.841
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	333.518.558.751	298.676.839.613
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	996.193.189
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	21	154.161.697.052	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>967.059.471.041</b>	<b>595.879.934.176</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		10.121.000.000	-
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	582.557.826.271	220.790.577.054
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	4	21.151.837.940	-
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	21	353.228.806.830	375.089.357.122
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.329.051.858.532</b>	<b>743.986.626.969</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>2.329.051.858.532</b>	<b>743.986.626.969</b>
411	1. Vốn cổ phần	23.2	1.215.181.390.000	332.050.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		832.008.265.000	207.000.000.000
414	3. Cổ phiếu ngân quỹ		-	(9.310.700.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		9.025.743.074	80.750.743.074
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		3.579.182.147	2.579.182.147
420	6. Lợi nhuận chưa phân phối		269.257.278.311	130.917.401.748
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>157.037.501.788</b>	<b>7.992.980.494</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.128.476.149.093</b>	<b>2.851.447.658.259</b>

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng	24.1	717.281.143.731	328.439.562.984
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng	24.1	717.281.143.731	328.439.562.984
11	4. Giá vốn hàng bán	25	(389.728.587.913)	(284.258.551.708)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng		327.552.555.818	44.181.011.276
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	87.984.073.543	121.141.799.686
22	7. Chi phí tài chính	26	(35.033.330.239)	(19.571.677.199)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(34.554.932.953)	(19.498.270.140)
24	8. Chi phí bán hàng		(14.928.681.520)	(2.449.379.467)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(40.672.826.691)	(12.366.201.289)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		324.901.790.911	130.935.553.007
31	11. Thu nhập khác	27	40.300.735.435	24.610.680.912
32	12. Chi phí khác	27	(6.592.958.191)	(4.807.360.716)
40	13. Lợi nhuận khác	27	33.707.777.244	19.803.320.196
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết		-	(3.428.290.669)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		358.609.568.155	147.310.582.534
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(84.589.364.663)	(30.826.536.876)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.2	9.031.726.430	6.165.840.196
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		283.051.929.922	122.649.885.854
	Phân bổ:			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		14.912.103.359	(633.537.331)
	18.2 Cổ đông của Công ty		268.139.826.563	123.283.423.185
80	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu			
	Lãi cơ bản	23.5	3.666,6	2.323,4
	Lãi suy giảm	23.5	3.666,4	-

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>358.609.568.155</b>	<b>147.310.582.534</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11, 12	6.246.779.754	4.446.533.816
03	Dự phòng		9.425.203.295	873.816.295
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(88.178.060.788)	(114.077.471.795)
06	Chi phí lãi vay	26	34.554.932.953	19.498.270.140
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>320.658.423.369</b>	<b>58.051.730.990</b>
09	Giảm các khoản phải thu		55.864.764.489	238.828.537.436
10	Tăng hàng tồn kho		(634.860.974.862)	(553.716.611.374)
11	Giảm các khoản phải trả		(324.078.086.264)	(22.356.559.917)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.562.433.248	(2.296.159.442)
13	Tiền lãi vay đã trả		(31.524.747.096)	(18.182.793.783)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(37.983.075.052)	(6.581.188.241)
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.092.480.709)	(627.428.860)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(651.453.742.877)</b>	<b>(306.880.473.191)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(129.012.323.790)	(60.164.924.727)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		926.545.455	-
23	Tiền chi cho vay		(75.753.980.005)	-
26	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(737.965.371.012)	(147.745.641.606)
27	Tiền thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		112.360.000.000	278.077.062.000
28	Tiền lãi nhận được		28.348.697.737	1.970.018.577
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(801.096.431.615)</b>	<b>72.136.514.244</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.335.425.405.000	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.652.308.250.104	1.047.041.825.683
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.421.513.449.647)	(829.118.278.161)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.566.220.205.457</b>	<b>217.923.547.522</b>
<b>50</b>	<b>Tăng tiền và tương đương tiền trong năm</b>		<b>113.670.030.965</b>	<b>(16.820.411.425)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>30.631.829.169</b>	<b>47.452.240.594</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>144.301.860.134</b>	<b>30.631.829.169</b>



Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê; cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư xây dựng công trình thủy điện; trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, và kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có văn phòng đại diện tại tầng 16, Tòa nhà A&B, số 76 đường Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có các công ty con sau:

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường ("QCH"), trong đó Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102045810 ngày 13 tháng 12 năm 2006 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng ký tại số 26 đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCH là cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư - nhà cao tầng và môi giới bất động sản; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp - dân cư; và thực hiện sản giao dịch bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh ("HT"), trong đó Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102037421 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 3 năm 2006 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HT có trụ sở đăng ký tại số 26 đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HT là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng có liên quan.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX"), trong đó Công ty nắm giữ 85,16% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006947 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 6 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SGX có trụ sở đăng ký tại số 772 EFG đường Sư Vạn Hạnh, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGX là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP"), trong đó Công ty nắm giữ 55 % vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HP có trụ sở đăng ký tại Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA"), trong đó Công ty nắm giữ 95,59% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. QCLA có trụ sở đăng ký tại số 472 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCLA là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa, và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty ("Tập đoàn") con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

#### **Các hướng dẫn kế toán đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này qui định về việc thuyết minh thêm thông tin và có ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Tập đoàn đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trong tương lai.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ khác biệt nào trong chính sách kế toán nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Nhóm Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Nhóm Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Nhóm Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thể thương mại.

#### 3.2 Hợp nhất kinh doanh và nghiệp vụ mua tài sản

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày mua, không tính đến lợi ích của cổ đông thiểu số.

Lợi thể thương mại phát sinh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản của công ty con được hợp nhất, phần chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thể thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thể thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thể thương mại từ giao dịch này.

#### 3.3 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất ở những năm trước ngoại trừ trường hợp sau:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Tập đoàn là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 Các thay đổi trong các chính sách kế toán (tiếp theo)

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố. Thay đổi này làm tăng tổng nợ phải trả của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 996.193.189 VNĐ và giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.5 Hàng tồn kho

##### *Bất động sản tồn kho*

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án
- ▶ Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan

Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và 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 trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| Nguyên vật liệu                      | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.  |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường. |

##### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**3.6 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.7 Tài sản cố định**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được phân bổ hao mòn vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

**3.8 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa & vật kiến trúc	5 - 10 năm
Máy móc thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	4 năm
Tài sản khác	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết, thì nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

**3.12 Các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc năm tài chính tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của Tập đoàn trong năm.

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân sáu (6) tháng gần nhất theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn trả bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2008.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hướng dẫn về xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

<b>Nghiệp vụ</b>	<b>CMKTVN 10</b>	<b>Thông tư 201</b>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>CMKTVN 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Tập đoàn không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nếu Tập đoàn áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là không trọng yếu xét về mặt tổng thể.

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

*Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác, v.v..

*Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ phải trả như được trình bày tại thuyết minh số 3.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn, Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH**

**Mua Công ty HP và QCLA**

Trong năm, Công ty đã mua thêm 40% quyền sở hữu trong HP và theo đó làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong HP từ 15,5% lên 55%. Bên cạnh đó, Công ty thành lập QCLA với tỷ lệ vốn sở hữu 49% theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226293 ngày 9 tháng 8 năm 2010, và trong năm tiếp tục mua thêm đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong QCLA từ 49% lên 95,59% vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị của Tập đoàn. Chi tiết như sau:

Tên Công ty	Ngày mua	% sở hữu	Chi phí mua VND
HP	Ngày 1 tháng 1 năm 2010	55%	133.344.792.312
QCLA	Ngày 1 tháng 11 năm 2010	95,59%	399.991.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>533.336.292.312</b>

Ban Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi hai công ty con mua mới. Ban Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty bất động sản con này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Theo đó, lợi thế thương mại không được ghi nhận trong các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

**Mua Công ty SGX**

Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 54,69% quyền sở hữu trong SGX và theo đó làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong SGX từ 30,47% lên 85,16%. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của SGX được xác định vào ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	Giá trị sổ sách VND
Đầu tư dài hạn khác	146.799.422.107	85.752.125.000
Các khoản phải thu khác	78.787.503.618	78.787.503.618
Hàng tồn kho	371.477.830.303	347.917.775.650
Phải thu khách hàng	247.862.000.000	247.862.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.609.399.369	1.609.399.369
Tài sản ngắn hạn khác	6.350.784.298	6.350.784.298
Chi phí trả trước	9.170.464.629	9.170.464.629
Tài sản cố định hữu hình – Giá trị thuần	594.206.369	594.206.369
Tài sản cố định vô hình – Giá trị thuần	5.360.000	5.360.000
Các khoản phải trả	(362.048.417.916)	(362.048.417.916)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(21.151.837.940)	-
<b>TÀI SẢN THUẦN</b>	<b>479.456.714.837</b>	<b>416.001.201.017</b>
Lợi ích của cổ đông thiểu số	(62.922.894.605)	
<b>Giá trị hợp lý tài sản thuần mua lại</b>	<b>416.533.820.232</b>	
<b>Bất lợi thương mại phát sinh từ việc mua lại</b>	<b>(39.247.229.925)</b>	
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh trả bằng tiền</b>	<b>377.286.590.307</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 được thực hiện bởi công ty định giá độc lập. Bất lợi thương mại được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	19.697.097.455	1.981.575.372
Tiền gửi ngân hàng	17.309.762.679	1.835.253.797
Các khoản tương đương tiền	107.295.000.000	26.815.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.301.860.134</b>	<b>30.631.829.169</b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 9,6% đến 14,2%/năm.

**6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 29)	75.753.980.005	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	65.502.094.443	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>141.256.074.448</b>	<b>-</b>

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	83.132.183.504	45.829.074.177
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	26.334.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.158.517.504</b>	<b>45.829.074.177</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(10.299.019.590)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>72.859.497.914</b>	<b>45.829.074.177</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Trả trước cho người bán chủ yếu là các khoản ứng trước cho nhà thầu liên quan đến việc phát triển và xây dựng các dự án bất động sản, tài sản cố định của Tập đoàn.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhà thầu thi công công trình thủy điện và cao su	54.102.479.399	36.984.364.769
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng	28.302.565.337	-
Tạm ứng mua đất	-	279.093.756.444
Khác	32.524.282.624	29.267.564.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.929.327.360</b>	<b>345.345.685.849</b>

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (i)	136.446.980.910	123.926.290.058
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	382.195.018.755	27.123.501.110
Tạm ứng đền bù đất	59.035.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii)	15.649.550.814	-
Lãi tiền gửi phải thu	11.450.095.284	-
Phải thu khác	7.358.861.046	12.776.313.004
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>612.135.506.809</b>	<b>163.826.104.172</b>

(i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn góp vốn vào dự án bất động sản 6B theo hợp đồng góp vốn ngày 29 tháng 6 năm 2007 với Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà.

(ii) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Tập đoàn kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được chi phí tương ứng.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.571.247.856.918	1.119.406.493.943
Hàng hóa	63.627.549.968	112.416.678.032
Bất động sản hàng hóa	53.583.389.700	55.680.601.872
Chi phí sản xuất dở dang	26.734.480.369	18.045.144.668
Nguyên vật liệu	14.936.127.291	19.767.527.639
Thành phẩm	3.165.144.232	4.512.551.993
Hàng gửi đi bán	1.661.227.436	2.850.907.888
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.734.955.775.914</b>	<b>1.332.679.906.035</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(873.816.295)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.734.955.775.914</b>	<b>1.331.806.089.740</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(\*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án khu dân cư đang triển khai như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư Phước Kiển (*)	1.289.951.433.234	692.370.066.592
Dự án chung cư Trần Xuân Soạn (*)	258.321.381.334	127.460.871.141
Dự án chung cư The Mansion	204.567.920.845	141.719.070.476
Dự án đất 13E Phong Phú	190.279.365.586	-
Dự án chung cư QCGL II	172.263.724.692	52.512.353.083
Dự án Hiệp Phú	167.716.246.459	-
Dự án chung cư Hồ Học Lãm	153.422.224.815	-
Dự án chung cư Giai Việt	73.515.240.224	46.201.491.297
Nhà Võ Thị Sáu (*)	44.708.944.640	44.562.706.550
Khác	16.501.375.089	14.579.934.804
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.571.247.856.918</u></b>	<b><u>1.119.406.493.943</u></b>

(\*) Các dự án này đã được đem đi thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội, Việt Nam (Thuyết minh số 16 và 22)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	10.761.268.139	8.516.184.199	6.801.373.845	1.092.395.282	268.188.744	27.439.410.209
Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con	-	-	779.195.000	429.709.683	-	1.208.904.683
Mua trong năm	159.408.197	6.182.563.532	8.302.355.001	247.935.362	-	14.892.262.092
Phân loại lại	-	3.033.734	(3.033.734)	-	-	-
Thanh lý	-	-	(1.158.785.000)	-	-	(1.158.785.000)
Số dư cuối năm	<u>10.920.676.336</u>	<u>14.701.781.465</u>	<u>14.721.105.112</u>	<u>1.770.040.327</u>	<u>268.188.744</u>	<u>42.381.791.984</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu năm	(2.906.048.921)	(4.287.559.425)	(1.540.650.866)	(918.252.587)	(119.172.925)	(9.771.684.724)
Khấu hao trong năm	(1.445.079.952)	(2.796.009.291)	(1.693.270.674)	(290.284.219)	(6.833.333)	(6.231.477.469)
Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con	-	-	(285.344.095)	(316.906.290)	-	(602.250.385)
Thanh lý	-	-	456.073.557	-	-	456.073.557
Số dư cuối năm	<u>(4.351.128.873)</u>	<u>(7.083.568.716)</u>	<u>(3.063.192.078)</u>	<u>(1.525.443.096)</u>	<u>(126.006.258)</u>	<u>(16.149.339.021)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	<u>7.855.219.218</u>	<u>4.228.624.774</u>	<u>5.260.722.979</u>	<u>174.142.695</u>	<u>149.015.819</u>	<u>17.667.725.485</u>
Số dư cuối năm	<u>6.569.547.463</u>	<u>7.618.212.749</u>	<u>11.657.913.034</u>	<u>244.597.231</u>	<u>142.182.486</u>	<u>26.232.452.963</u>

Chiếc xe hiệu Acura DZX bao gồm trong phương tiện vận tải với giá trị còn lại 2.553.740.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Quận 4 (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu năm	47.568.600.000	52.825.000	47.621.425.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con	-	16.080.000	16.080.000
Mua trong năm	-	40.889.120	40.889.120
Số dư cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>109.794.120</u>	<u>47.678.394.120</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>			
Số dư đầu năm	-	(44.200.011)	(44.200.011)
Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con	-	(10.720.000)	(10.720.000)
Hao mòn trong năm	-	(15.302.285)	(15.302.285)
Số dư cuối năm	-	<u>(70.222.296)</u>	<u>(70.222.296)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>8.624.989</u>	<u>47.577.224.989</u>
Số dư cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>39.571.824</u>	<u>47.608.171.824</u>

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn	411.016.500.000	-
Dự án thủy điện Lagrai 1 (*)	129.862.401.331	43.780.599.704
Dự án nông trường cao su	46.208.595.546	23.707.434.487
Dự án thủy điện Lagrai 2	526.193.904	126.059.759
Dự án tòa nhà 472 Nguyễn Thị Minh Khai	-	225.414.113.388
Dự án nhà điều hành thủy điện Lagrai 1	-	1.104.342.093
Khác	300.339.232	68.553.758
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>587.914.030.013</b></u>	<u><b>294.201.103.189</b></u>

(\*) Giá trị công trình này đã được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Tên đơn vị	Năm nay		Năm trước		VNĐ
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	-	-	89.778.744.478	31,37	
Công ty Cổ phần Giai Việt	325.489.873.032	49,90	325.489.873.032	49,90	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>325.489.873.032</b>		<b>415.268.617.510</b>		

	Năm nay	Năm trước	VNĐ
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	328.327.585.439	418.696.908.179	
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	(2.837.712.407)	(3.428.290.669)	
	<b>325.489.873.032</b>	<b>415.268.617.510</b>	

Công ty Cổ phần Giai Việt ("GV") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006128 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 1994, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. GV có trụ sở đăng ký tại số 340 đường Chánh Hưng, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GV là phát triển và kinh doanh bất động sản.

**15. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

Tên đơn vị	Năm nay		Năm trước		VNĐ
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Dự án Đa Phước (i)	136.449.422.107		-	-	
Dự án Lương Đình Của (ii)	69.877.670.000		69.877.670.000	-	
Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Phạm Gia	30.012.508.333	13,81	30.208.858.329	13,81	
Dự án Đà Nẵng (iii)	12.240.000.000		-	-	
Công ty Cổ phần Bất Động sản Hiệp Phú	-		38.858.911.524	15,5	
Đầu tư dài hạn khác	5.534.964.270		5.534.964.270	-	
<b>TOTAL</b>	<b>254.114.564.710</b>		<b>144.480.404.123</b>		

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án bất động sản tại phường Đa Phước, Quận Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 6 năm 2008 với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia.
- (ii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Đình Của" tại đường Lương Đình Của, Phường Bình Khánh, Quận 2 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/2009/HD-DE-QC ngày 12 tháng 6 năm 2009 với Công ty Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)**

- (iii) Tập đoàn ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Vinacapital Investment Limited để phát triển dự án bất động sản tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

**16. VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	192.881.987.311	51.727.256.325
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22)	120.821.785.036	17.716.989.044
Vay doanh nghiệp	52.240.000.000	-
Vay cá nhân	-	194.471.975.738
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>365.943.772.347</u></b>	<b><u>263.916.221.107</u></b>

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	11.000.000.000	Ngày 24 tháng 11 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	16.5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lô số 1265 và 772 tại Phường Bình Trung Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại lô A5-1 khu Đào Xanh, Thành phố Đà Nẵng; quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại căn hộ số 12, ngõ 62 Đường Cù Chính Lan, Thành phố Hà Nội với tổng giá trị là 12.474.786.000 VND.
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	40.150.000.000	Từ ngày 29 tháng 6 năm 2011 đến ngày 13 tháng 12 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	Từ 12%/năm đến 17%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất lô số 121 tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với tổng giá trị là 98 tỷ VND.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	50.000.000.000	Ngày 26 tháng 4 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất thả nổi 6 tháng	Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lô tại số Đường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và 2.000.000 cổ phiếu của bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty
	69.111.423.870	Từ ngày 20 tháng 2 năm 2011 đến ngày 8 tháng 6 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	14%/năm	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Quốc Cường tại đường Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị 86 tỷ VND và 4 thẻ tiết kiệm ngân hàng của bà Nguyễn Ngọc Huyền My với tổng giá trị là 9,3 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau (tiếp theo):

Bên cho vay	Số dư cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	3.163.773.600	Ngày 28 tháng 2 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	14%/năm	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Quốc Cường tại đường Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị 86 tỷ VNĐ và 4 thẻ tiết kiệm ngân hàng của bà Nguyễn Ngọc Huyền My với tổng giá trị là 9,3 tỷ VNĐ.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- chi nhánh 1	19.456.789.841	Ngày 15 tháng 12 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	17%/năm	Quyền sử dụng đất tại 26 và 24/1A đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>192.881.987.311</u></b>				

Chi tiết khoản vay doanh nghiệp như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Cấp và Vật liệu Viễn thông	52.240.000.000	Ngày 10 tháng 3 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	10,50%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.240.000.000</u></b>				

**17. CHI PHÍ LÃI VAY**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 26)	34.554.932.953	19.498.270.140
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	62.012.785.629	4.894.261.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>96.567.718.582</u></b>	<b><u>24.392.531.776</u></b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28)	78.610.513.350	32.004.223.739
Thuế giá trị gia tăng	3.430.205.654	6.766.215.852
Thuế và phí khác	1.712.251.676	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>83.752.970.680</u></b>	<b><u>38.770.439.591</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng công trình	131.624.597.865	41.756.546.625
Lãi vay phải trả	45.610.616.355	9.520.223.967
Khác	19.614.863.252	11.244.010.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>196.850.077.472</u></b>	<b><u>62.520.780.841</u></b>

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần – Đầu tư Kinh doanh Nhà	170.260.972.900	269.201.372.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	124.330.936.315	-
Ông Trần Hoài Đức	20.096.000.000	-
Khác	18.830.649.536	29.475.467.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>333.518.558.751</u></b>	<b><u>298.676.839.613</u></b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các chung cư đang xây dựng.

**22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vay ngân hàng	566.879.611.307	238.507.566.098
Trái phiếu chuyển đổi	136.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>703.379.611.307</u></b>	<b><u>238.507.566.098</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)</i>	120.821.785.036	17.716.989.044
<i>Nợ dài hạn</i>	582.557.826.271	220.790.577.054

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**22.1 Trái phiếu chuyển đổi**

Ngày 9 tháng 12 năm 2010, Hội đồng Quản trị thông qua phương án và kế hoạch chi tiết phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 400 tỷ VNĐ nhằm bổ sung vốn lưu động và tài trợ cho các dự án khu dân cư đang xây dựng theo các kỳ hạn và điều kiện được quy định tại Nghị quyết họp Đại hội đồng Cổ đông ngày 10 tháng 11 năm 2010. Ngày 9 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn hai (2) năm kể từ ngày phát hành với tổng trị giá 136.500.000.000 VNĐ với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho VOF PE Holding 5 Limited. Lãi suất trái phiếu là 0% nếu trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu theo quyết định của trái chủ với mức giá chuyển đổi là 31.500 VNĐ/cổ phiếu hoặc mức giá tương đương đã được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng. Ngược lại, lãi suất trái phiếu là 15%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.

**22.2 Vay ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm VNĐ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	42.872.136.271	Ngày 31 tháng 7 năm 2019	Dự án công trình thủy điện Lagrai 1	14,5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan, bao gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 98 tỷ VNĐ và và lô A5 khu Đảo Xanh, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 5 tỷ VNĐ
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	64.520.000.000	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 đến ngày 30 tháng 6 năm 2017	Dự án công trình thủy điện Lagrai 1	Lãi suất ưu đãi 6,9%/năm	Dự án thủy điện Lagrai 1
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	211.117.875.036	Từ ngày 15 tháng 5 năm 2011 đến ngày 15 tháng 3 năm 2012	Đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng Khu dân cư Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau +3,5%/năm	Thế chấp toàn bộ dự án Phước Kiển với giá trị là 1.229.467.105.000 VNĐ, nhà ở số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, và cổ phiếu của bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty với giá trị là 124.200.000.000 VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**22.2 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh số 2	247.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Phát triển và xây dựng dự án 13E Phong Phú	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau +3,5%/năm	Quyền sử dụng đất của dự án 13E Phong Phú, Huyện Bình Chánh
Ngân hàng Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh quận 4	1.369.600.000	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2011 đến ngày 22 tháng 5 năm 2013	Mua xe ô tô	16.74% /năm	Xe ô tô ( <i>Thuyết minh số 11</i> )
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>566.879.611.307</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>120.821.785.036</i>				
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>446.057.826.271</i>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

							VNĐ
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							
Số dư đầu năm	332.050.000.000	207.000.000.000	(9.310.700.000)	80.750.743.074	2.579.182.147	7.233.885.365	620.303.110.586
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	123.283.423.185	123.283.423.185
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	400.093.198	400.093.198
Số dư cuối năm	<u>332.050.000.000</u>	<u>207.000.000.000</u>	<u>(9.310.700.000)</u>	<u>80.750.743.074</u>	<u>2.579.182.147</u>	<u>130.917.401.748</u>	<u>743.986.626.969</u>
<b>Năm nay:</b>							
Số dư đầu năm	332.050.000.000	207.000.000.000	(9.310.700.000)	80.750.743.074	2.579.182.147	130.917.401.748	743.986.626.969
Cổ phiếu mới phát hành thông qua:							
Tiền mặt	682.606.440.000	623.318.965.000	-	-	-	-	1.305.925.405.000
Cổ phiếu thưởng	200.524.950.000	-	-	(80.750.743.074)	-	(119.774.206.926)	-
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	1.689.300.000	9.310.700.000	-	-	-	11.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	268.139.826.563	268.139.826.563
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	9.025.743.074	1.000.000.000	(10.025.743.074)	-
Số dư cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>-</u>	<u>9.025.743.074</u>	<u>3.579.182.147</u>	<u>269.257.278.311</u>	<u>2.329.051.858.532</u>

Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông ngày 14 tháng 4 năm 2010, Tập đoàn đã phát hành thêm 6.900.000 cổ phiếu cho các cổ đông chiến lược dưới hình thức phát hành riêng lẻ và phát hành thêm 20.052.495 cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu thông qua sử dụng lợi nhuận chưa phân phối và Quỹ đầu tư và phát triển để tăng vốn cổ phần của Tập đoàn lên 601.574.950.000 VNĐ. Việc phát hành thêm này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận và Sở KH&ĐT tỉnh Gia Lai phê duyệt theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 1 tháng 6 năm 2010

Ngày 11 tháng 8 năm 2010, Tập đoàn đã phát hành thêm 61.360.644 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên chủ chốt dưới hình thức chào bán ra công chúng để tăng vốn cổ phần của Tập đoàn từ 601.574.950.000 VNĐ lên 1.215.181.390.000 VNĐ theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông ngày 11 tháng 6 năm 2010. Việc phát hành thêm này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận và Sở KH&ĐT tỉnh Gia Lai phê duyệt theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 29 tháng 10 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số (VNĐ)	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu	Tổng số (VNĐ)	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu
Bà Nguyễn Thị Như Loan	608.146.470.000	60.814.647	50,05	218.925.000.000	21.892.500	65,9
Ông Nguyễn Quốc Cường	5.375.000.000	537.500	0,44	1.725.000.000	172.500	0,5
Ông Lại Thế Hà	5.975.000.000	597.500	0,49	1.725.000.000	172.500	0,5
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	1.805.840.000	180.584	0,15	3.874.280.000	387.428	1,2
Quý đầu tư VOF	116.610.000.000	11.661.000	9,60	38.870.000.000	3.887.000	11,7
Các cổ đông khác	477.269.080.000	47.726.908	39,28	66.930.720.000	6.693.072	20,2
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.215.181.390.000</b>	<b>121.518.139</b>	<b>100</b>	<b>332.050.000.000</b>	<b>33.205.000</b>	<b>100</b>

**23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	332.050.000.000	332.050.000.000
Vốn góp tăng trong năm	883.131.390.000	-
Vốn góp cuối năm	1.215.181.390.000	332.050.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-

**23.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số cổ phiếu được phép phát hành	121.518.139	33.205.000
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	121.518.139	33.205.000
Cổ phiếu thường	121.518.139	33.205.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	(200.000)
Cổ phiếu thường	-	(200.000)
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	121.518.139	33.005.000
Cổ phiếu thường	121.518.139	33.005.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**23.5 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

Thu nhập và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày bên dưới:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty	268.139.826.563	123.283.423.185
Lãi của trái phiếu chuyển đổi	<u>925.582.192</u>	<u>-</u>
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm	<u>269.065.408.755</u>	<u>123.283.423.185</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	53.078.495	33.009.149
Số lượng cổ phiếu thường phát hành trong năm 2010	<u>20.052.495</u>	<u>20.052.495</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân đã được điều chỉnh	<u>73.130.990</u>	<u>53.061.644</u>
Số lượng bình quân cổ phiếu tiềm tàng từ trái phiếu chuyển đổi	<u>256.272</u>	<u>-</u>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm trong năm	<u>73.387.262</u>	<u>53.061.644</u>
<b>Lãi trên mỗi cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	3.666,6	2.323,4
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	3.666,4	-

Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm của Công ty bao gồm cổ phiếu thường đã thực hiện trong năm. Theo đó, số cổ phiếu bình quân lưu hành đầu năm đã được điều chỉnh hồi tố.

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>717,281,143,731</b>	<b>328.439.562.984</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	75.103.892.469	139.258.826.859
<i>Doanh thu bất động sản</i>	642.177.251.262	189.112.654.300
<i>Hoa hồng chuyển nhượng căn hộ</i>	-	68.081.825
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>717,281,143,731</u></b>	<b><u>328.439.562.984</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU (tiếp theo)**

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Bất lợi thương mại ( <i>Thuyết minh số 4</i> )	39.247.229.925	-
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	18.430.000.000	116.445.634.039
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán	15.524.967.175	-
Lãi tiền gửi	14.752.029.676	4.072.897.601
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	426.918.051
Doanh thu hoạt động tài chính khác	29.846.767	196.349.995
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>87.984.073.543</u></b>	<b><u>121.141.799.686</u></b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	344.749.729.689	137.420.914.301
Giá vốn hàng bán	44.978.858.224	146.837.637.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>389.728.587.913</u></b>	<b><u>284.258.551.708</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	34.554.932.953	19.498.270.140
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	478.397.286	73.407.059
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.033.330.239</u></b>	<b><u>19.571.677.199</u></b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>40.300.735.435</b>	<b>24.610.680.912</b>
Thu do hủy hợp đồng	34.066.670.863	15.411.103.781
Thu từ cho thuê văn phòng	2.314.191.657	-
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	2.257.198.944	6.667.824.750
Thu từ thanh lý tài sản cố định	926.545.455	-
Thu nhập khác	736.128.516	2.531.752.381
<b>Chi phí khác</b>	<b>(6.592.958.191)</b>	<b>(4.807.360.716)</b>
Tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	(2.859.716.411)	-
Lỗ do hủy hợp đồng	(1.708.000.000)	-
Chi phí liên quan đến việc cho thuê văn phòng	(920.976.958)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(702.711.443)	(1.492.037.367)
Chi phí khác	(401.553.379)	(3.315.323.349)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>33.707.777.244</u></b>	<b><u>19.803.320.196</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lợi nhuận chịu thuế:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>358.609.568.155</b>	<b>147.310.582.534</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận trước thuế</b>		
Bất lợi thương mại từ việc hợp nhất công ty con	(39.247.229.925)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	36.836.183.127	19.168.174.570
Chi phí phải trả	4.108.203.960	-
Doanh thu chưa thực hiện	275.431.235	-
Chi phí không được khấu trừ	654.642.766	-
Lỗ trong các công ty con	2.278.368.353	6.440.941.515
Phân chia lỗ trong công ty liên kết	-	3.428.290.669
Lợi nhuận thanh lý công ty con	-	(196.349.995)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>363.515.167.671</b>	<b>176.151.639.293</b>
<b>Lỗ năm trước chuyển sang</b>	<b>(25.157.709.016)</b>	<b>-</b>
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>338.357.458.655</b>	<b>176.151.639.293</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>84.589.364.663</b>	<b>44.037.909.823</b>
Giảm 30% thuế TNDN theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(13.211.372.947)
<b>Thuế TNDN phải trả sau khi giảm trừ</b>	<b>84.589.364.663</b>	<b>30.826.536.876</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	32.004.223.739	7.758.875.104
Thuế TNDN đã trả trong năm	(37.983.075.052)	(6.581.188.241)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>78.610.513.350</b>	<b>32.004.223.739</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.2 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	14.054.190.461	4.845.144.679	9.209.045.782	4.785.671.518
Lỗ trong các công ty con	1.244.320.614	2.517.548.765	(1.273.228.151)	1.380.168.678
Chi phí phải trả	1.095.908.799	-	1.095.908.799	-
	<b>16.394.419.874</b>	<b>7.362.693.444</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>9.031.726.430</b>	<b>6.165.840.196</b>

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Doanh thu bất động sản	204.311.940.600
		Giá vốn bất động sản	155.332.727.908
		Mua cổ phiếu	207.705.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Vay	35.460.775.439
		Thanh toán khoản vay	60.349.694.561
		Cho vay	130.950.000.000
		Thu hồi khoản cho vay	90.779.364.561
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Vay	358.554.825.000
		Thanh toán khoản vay	335.856.234.207
		Cho vay	170.574.000.000
		Thu hồi khoản cho vay	69.700.000.000
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Vay	118.219.476.000
		Thanh toán khoản vay	109.400.000.000
		Mua cổ phiếu	9.880.000.000
		Tạm ứng đền bù dự án	158.000.000.000
Ông Nguyễn Quốc Cường	Cổ đông	Thanh lý cổ phiếu đầu tư	16.000.000.000
		Thu tiền từ việc bán cổ phiếu đầu tư	28.000.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Cổ đông	Cho vay	58.220.000.000
		Thu hồi khoản cho vay	3.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND
			<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Quốc Cường	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	7.073.119.476
		Thanh toán chi phí xây dựng	7.555.000.000
		Bán hàng	14.709.936.600
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Cổ đông	Tạm ứng đền bù dự án	35.000.000.000
Bà Lê Thị Mỹ Trang	Cổ đông	Tạm ứng đền bù dự án	70.000.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND
			<i>Phải thu (Phải trả)</i>
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>			
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My (i)	Cổ đông	Cho vay	50.091.184.269
Ông Lâu Đức Duy (i)	Cổ đông	Cho vay	17.562.795.736
Công ty TNHH Xây dựng và Tư Vấn Sông Mã (ii)	Bên liên quan	Cho vay	8.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>75.753.980.005</u></b>

(i) Đây là các khoản cho Bà Nguyễn Ngọc Huyền My và Ông Lâu Đức Duy vay với kỳ hạn dưới một năm.

(ii) Đây là khoản cho Công ty TNHH Xây dựng và Tư vấn Sông Mã vay với kỳ hạn dưới một năm.

**Phải thu khách hàng**

Công ty Cổ phần Quốc Cường	Bên liên quan	Bán hàng hóa	<u>26.334.000</u>
----------------------------	---------------	--------------	-------------------

**Phải thu khác**

Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Tạm ứng đền bù dự án	158.000.000.000
Bà Lê Thị Mỹ Trang	Cổ đông	Tạm ứng đền bù dự án	70.000.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Cổ đông	Cho vay	55.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Cổ đông	Tạm ứng đền bù dự án	35.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Tạm ứng cho mua nhà	25.695.018.755
Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Cho vay	25.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Ứng trước	7.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Tạm ứng	5.000.000.000
Công ty cổ phần Quốc Cường	Bên liên quan	Tạm ứng	600.000.000
Công ty Thủy điện Quốc Cường	Bên liên quan	Cho vay	<u>400.000.000</u>
			<b><u>382.195.018.755</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(Phải trả)</i>
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Cho vay	<u>20.000.000.000</u>
<b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>			
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Tạm ứng	<u>(4.559.683.432)</u>
<b><i>Phải trả khác</i></b>			
Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua cổ phiếu	<u>(124.330.936.315)</u>

**30. CÁC CAM KẾT LIÊN QUAN CHI PHÍ ĐẦU TƯ LỚN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn có khoản cam kết trị giá 40.123.507.826 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 46.026.663.332 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc thi công nhà máy thủy điện Lagrai 1 và Lagrai 2.

**31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê; cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư xây dựng công trình thủy điện; trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.

Bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn được xác định theo địa điểm của tài sản của Tập đoàn. Doanh thu bán hàng ra bên ngoài trình bày trong bộ phận theo khu vực địa lý được xác định dựa trên địa điểm địa lý của khách hàng của Tập đoàn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Loại trừ	VNĐ Tổng cộng
<b>Năm nay</b>						
<b>Doanh thu</b>						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	944.722.443.939	-	-	108.635.827.469	(336.077.127.677)	717.281.143.731
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	318.005.355.032	-	-	30.433.817.157	(20.886.616.371)	327.552.555.818
<i>Chi phí không phân bổ</i>						(55.601.508.211)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>						87.984.073.543
<i>Chi phí tài chính</i>						(35.033.330.239)
<i>Lợi nhuận khác</i>						33.707.777.244
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>						358.609.568.155
<i>Chi phí thuế TNDN</i>						(75.557.638.233)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>						<b>283.051.929.922</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>						
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.785.306.906.376	136.193.471.808	183.568.648.911	110.124.529.296	(1.122.774.732.672)	5.092.418.823.719
<i>Tài sản không phân bổ</i>						36.057.325.374
<b>Tổng tài sản</b>						<b>5.128.476.149.093</b>
<i>Công nợ bộ phận</i>	2.957.193.891.353	-	69.303.506.911	-	(405.262.447.431)	2.621.234.950.833
<i>Công nợ không phân bổ</i>						21.151.837.940
<b>Tổng công nợ</b>						<b>2.642.386.788.773</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Loại trừ	VNĐ Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
<b>Doanh thu</b>						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	365.726.735.687	-	-	139.326.908.684	(176.614.081.387)	328.439.562.984
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	53.387.343.746	-	-	(7.510.728.723)	(1.695.603.747)	44.181.011.276
<i>Chi phí không phân bổ</i>						(14.815.580.756)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>						282.773.227.647
<i>Chi phí tài chính</i>						(181.203.105.160)
<i>Lợi nhuận khác</i>						19.803.320.196
<i>Lỗ từ công ty liên kết</i>						(3.428.290.669)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>						147.310.582.534
<i>Chi phí thuế TNDN</i>						(24.660.696.680)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>						<b>122.649.885.854</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>						
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.026.073.359.693	23.707.434.487	82.063.920.083	177.135.674.037	7.150.289.300	2.316.130.677.600
<i>Tài sản không phân bổ</i>						535.316.980.659
<b>Tổng tài sản</b>						<b>2.851.447.658.259</b>
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.730.979.879.283	-	35.873.337.054	32.254.677.000	(136.832.571.059)	1.662.275.322.278
<i>Công nợ không phân bổ</i>						437.192.728.518
<b>Tổng công nợ</b>						<b>2.099.468.050.796</b>

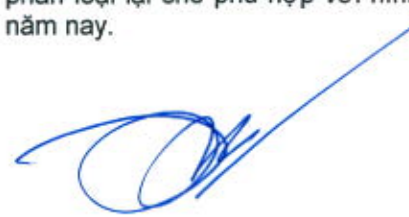
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

**33. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một vài số liệu tương ứng trong các báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm nay.



Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

