

Báo Cáo Thường Niên 2010

Công Ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai



Nguyễn Chí Thanh, P Trà Bá, Tp. Pleiku, Gia Lai
VPĐD: Tầng 16, Tòa nhà A&B, 76 Lê Lai, Q.1, Tp HCM
[www. quoccuonggialai.com.vn](http://www.quoccuonggialai.com.vn)

Mục Lục

Nội dung	Trang
Thư ngỏ của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị	4
Lịch sử hoạt động của Công Ty	5
Sơ đồ tổ chức hoạt động của Công ty	7
Báo cáo của Ban Giám Đốc	8
Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị	16
Báo cáo Tài Chính	19



Thư Ngỏ Của Chủ Tịch Hội Đồng
Quản Trị

Thông điệp của chủ tịch hội đồng quản trị

Thay mặt cho Hội Đồng Quản Trị và Ban Lãnh Đạo Công Ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai (“QCGL”), tôi xin gửi đến Quý vị và gia đình lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Năm 2010 đã đi qua với rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, lãi suất huy động vốn và cho vay của các ngân hàng tăng cao, gây nhiều khó khăn trong việc huy động vốn của các doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, bằng sự quyết tâm cao, nỗ lực của Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc công ty cùng toàn thể nhân viên, Công ty đã đạt được những thành công đáng kể.

- Trong tháng 8/2010, Công ty đã thực hiện thành công việc niêm yết chứng khoán trên Sàn Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh, nâng tổng vốn điều lệ của Công ty lên 1.215 tỷ.
- Hoàn thành việc bán và chuyển nhượng dự án Nguyễn Thị Minh Khai và Lý Chính Thắng, nâng tổng doanh thu của năm 2010 đạt gần 717 tỷ và lợi nhuận trước thuế 359 tỷ.
- Về phát triển dự án, công ty đã xin được chấp thuận chủ trương toàn bộ dự án khu dân cư Phước Kiển (“phía Bắc”) do Công ty QCGL làm chủ đầu tư chính và xin được chấp thuận chủ trương thi công kết nối hạ tầng cho dự án.

Trên kết quả khả quan đã đạt được, QCGL tập trung nguồn lực thực hiện đầu tư các dự án trọng điểm, với các sản phẩm và phân khúc khách hàng phù hợp trong giai đoạn hiện nay. Bên cạnh lĩnh vực chính là bất động sản, Doanh nghiệp tiếp tục phát triển lĩnh vực cao su và thủy điện tạo thêm nguồn thu nhập ổn định và dài hạn cho Công ty.

Tiếp nối kết quả đạt được trong năm 2010, Hội đồng quản trị và ban giám đốc của Công ty cam kết gia tăng giá trị cho cổ đông, nhà đầu tư thông qua việc lựa chọn đầu tư những dự án có khả năng sinh lợi cao, giá trị đầu tư hợp lý.

Thưa quý vị cổ đông,

Thay mặt cho HĐQT Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị đã tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ với Công ty trong thời gian vừa qua. Chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự đồng tình và ủng hộ của Quý vị. Tôi tin tưởng sâu sắc rằng với những kế hoạch kinh doanh và chiến lược đã được tính toán thận trọng, Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai sẽ tiếp tục gặt hái được những thành công to lớn hơn nữa.

Trân trọng cảm ơn!



Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Nguyễn Thị Như Loan



Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công Ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai

Trước Năm 2007 : Công ty được bắt đầu thành lập năm 1994 với tên Xí Nghiệp Tư Doanh (XNTD) Quốc Cường với lĩnh vực kinh doanh chính là: khai thác chế biến gỗ xuất khẩu, mua bán và xuất khẩu hàng nông lâm sản và cà phê, xuất nhập khẩu phân bón với hơn 500 lao động.

- Năm 2005: hợp tác với XNTD Hoàng Anh thành lập Công Ty TNHH Xây Dựng và phát triển nhà Hoàng Anh. Từ đó Công ty bắt đầu chuyển sang lĩnh vực bất động sản tại Tp. HCM, điển hình là 2 dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh 1 & 2 và đưa lĩnh vực này trở thành mảng kinh doanh chủ lực.

Năm 2007: Chuyển đổi thành CTCP Quốc Cường Gia Lai, vốn điều lệ là 259 tỷ đồng

- Công ty lần lượt được cấp Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 39121000011 ngày 27/07/2007 cho dự án Thủy điện Ia Grai 1 và Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 39121000012 ngày 27/07/2007 cho dự án Thủy điện Ia Grai 2
- Công ty mở rộng phát triển hơn về lĩnh vực bất động sản. Công ty tập trung đầu tư các loại hình bất động sản như văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp, nhà và biệt thự.

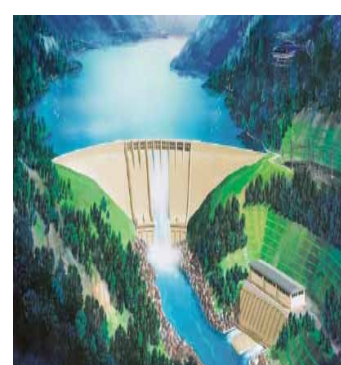
Năm 2008: Đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển tăng từ 19 ha đến 27,57 ha

Năm 2009: Nâng tỷ lệ góp vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú lên 55% vốn điều lệ

- Tháng 02/2009, khởi công xây dựng dự án Thủy điện Ia Grai 1 với công suất 10,8MW
- Khai hoang trồng mới thêm trên 700 ha cao su
- Khởi công xây dựng thủy điện Ia Grai 1
- Mở rộng dự án khu dân cư Phước Kiển từ 27,57 ha lên đến 45ha
- Khởi công xây dựng và bán dự án căn hộ Giai Việt

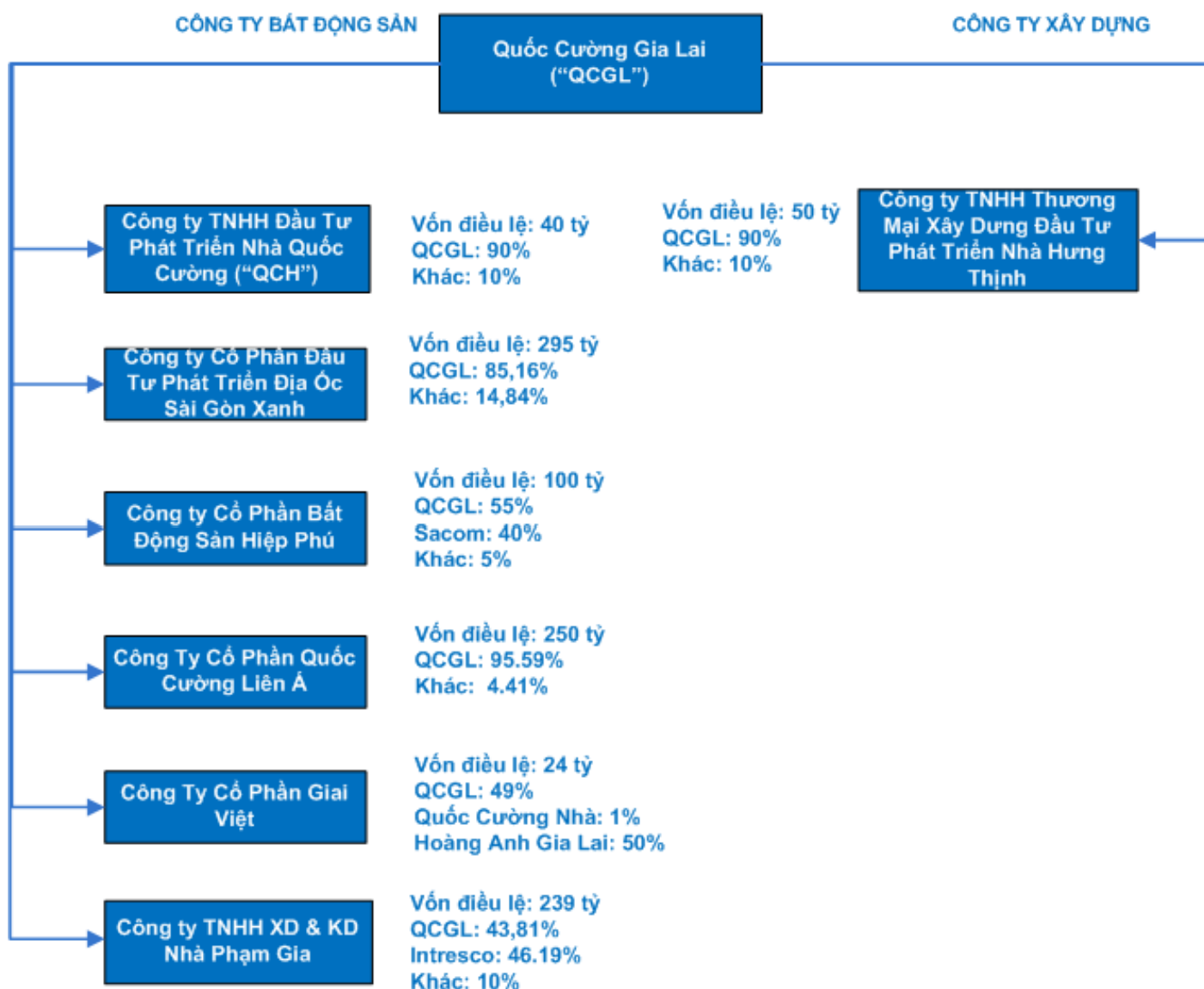
Năm 2010: Quốc Cường Gia Lai được biết đến như một doanh nghiệp hoạt động với đa ngành nghề

- Tiếp tục mở rộng quỹ đất toàn bộ dự án Phước Kiển lên 90 ha
- Phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công Ty lên hơn 1.215 tỷ





Cơ cấu tỷ lệ sở hữu các công ty con và công ty liên kết tại thời điểm 31.12.2010





Cơ cấu bộ máy quản lý

Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên

- Bà Đặng Thị Bích Thủy: Trưởng BKS
- Ông Lê Thanh Hạo Nhiên: Thành viên BKS
- Ông Đào Quang Diệu: Thành viên BKS

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. HĐQT có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG

Ban Kiểm Soát

Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 2 Phó Tổng Giám đốc.

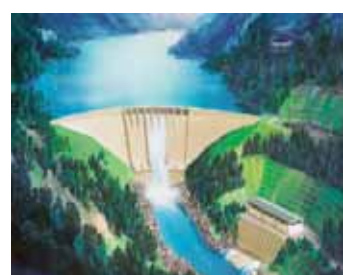
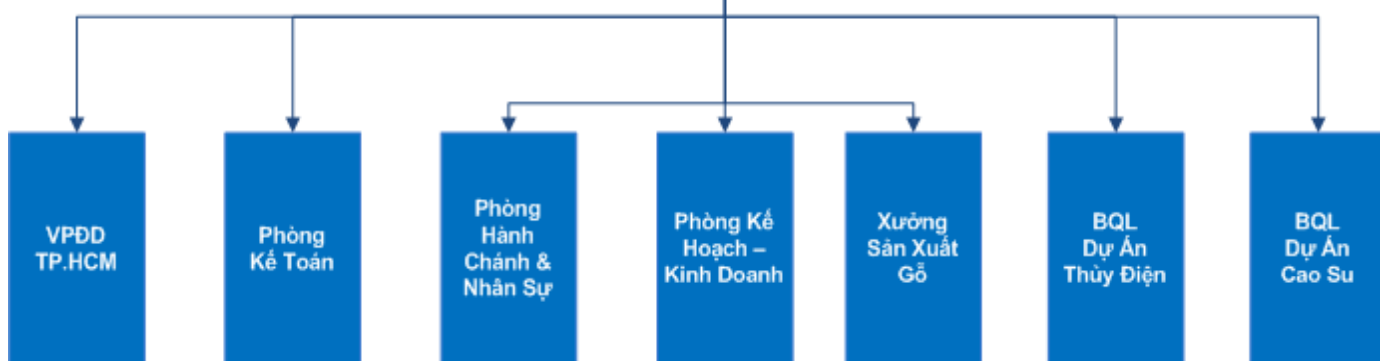
- Bà Nguyễn Thị Như Loan : Tổng giám đốc
- Ông Lại Thế Hà: Phó Tổng Giám Đốc
- Ông Nguyễn Quốc Cường: Phó Tổng Giám Đốc

Hội Đồng Quản Trị

Ban Tổng Giám Đốc

HĐQT là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 05 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm

- Bà Nguyễn Thị Như Loan : Chủ tịch HĐQT
- Ông Lại Thế Hà: Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Quốc Cường: Thành viên HĐQT
- Bà Đặng Phạm Minh Loan: Thành viên HĐQT
- Ông Hà Việt Thắng : Thành Viên HĐQT



Báo cáo của Ban Giám Đốc



Báo cáo của Ban Giám Đốc

Tình hình chung

- Năm 2010 là một năm thử thách đối với thị trường bất động sản, ảnh hưởng của tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng.
- Chính sách thắt chặt tiền tệ, lãi suất tăng cao, thị trường địa ốc trầm lắng, giao dịch bất động sản chậm do sự điều chỉnh của các Nghị định, thông tư hướng dẫn về nhà đất dẫn đến việc khó khăn trong huy động và tìm nguồn vốn của các công ty bất động sản.
- Tuy nhiên, Công Ty Quốc Cường Gia Lai đã cố gắng nỗ lực để đạt những kết quả khả quan tạo nền tảng cho sự phát triển vững chắc

Lợi nhuận sau thuế tăng 160,4 tỷ so với năm 2009, mức tăng tương đương 131% so với năm 2009. Lợi nhuận sau thuế năm 2010 tăng mạnh so với năm 2009 do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận từ chuyển nhượng dự án cao ốc văn phòng 472 Nguyễn Thị Minh Khai.
- Lợi nhuận từ chuyển nhượng dự án 106 Lý Chính Thắng.
- Công ty có thêm nguồn thu nhập tài chính do hoạt động đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Sài Gòn Xanh.

Kết quả đạt được của doanh nghiệp trong năm 2010 được thể hiện cụ thể như sau:

Doanh thu và Lợi nhuận:

Triệu VNĐ	Năm 2009	Năm 2010	Tăng/ (Giảm)	% Tăng/(giảm)
Dự án 472 Nguyễn Thị Minh Khai	-	432.700		
Dự án 106 Lý Chính Thắng	-	204.312		
Doanh thu khác	189.112	5.165		
Doanh thu bất động sản	189.112	642.177	453.065	240%
Doanh thu bán hàng, thương mại	139.327	75.104	(64.223)	-46%
Tổng doanh thu	328.439	717.281	388.842	118%
Lợi nhuận gộp về bán hàng	44.181	327.552	283.371	641%
Doanh thu thuần hoạt động tài chính	101.570	52.951	(48.619)	-48%
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	14.815	55.600	40.785	275%
Lợi nhuận trước thuế	147.310	358.609	211.299	143%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	122.649	283.051	160.402	131%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám Đốc

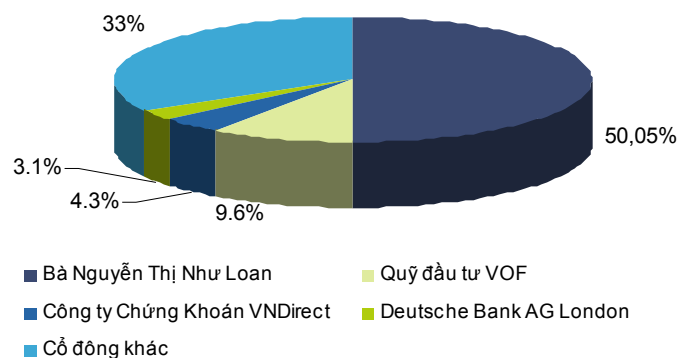
Tài sản và nguồn vốn

- Trong năm vừa qua, Công ty đã thực hiện thành công việc niêm yết chứng khoán trên sàn chứng khoán Tp Hồ Chí Minh, phát hành và chia cổ phiếu thưởng 88.313.139 cổ phiếu nâng vốn điều lệ của công ty lên hơn 1.215 tỷ. Tổng số cổ phiếu của Công ty đang lưu hành và được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng Khoán Tp Hồ Chí Minh là 121.518.139 tại thời điểm ngày 31/12/2010, góp phần nâng cao năng lực tài chính của Công ty, đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án đã, đang và chuẩn bị triển khai.
- Việc phát hành và niêm yết chứng khoán thành công trong năm vừa qua khẳng định uy tín của Công ty trên thị trường vốn.
- Cũng trong năm 2010, để bổ sung nguồn vốn cho các dự án, Công Ty đã phát hành 136,5 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi, kì hạn 2 năm. Lãi suất trái phiếu là 0% nếu trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu. Ngược lại, lãi suất trái phiếu 15%/năm và sẽ được thanh toán khi đáo hạn.

Những kết quả đạt được

- Chào bán thành công 6,9 triệu cổ phiếu với giá 55.000 đ/cổ phiếu
- Chào bán thành công hơn 60 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 15.000 đ/cổ phiếu
- Đã xin được chấp thuận chủ trương toàn bộ dự án khu dân cư Phước Kiển ("phía Bắc") do Công Ty QCGI làm chủ đầu tư chính. Diện tích khuôn viên toàn dự án đã tăng từ 45 ha đến 93,314 ha.
- Đã xin được chấp thuận chủ trương thi công cầu kết nối hạ tầng qua dự án Phước Kiển.

Tỷ lệ vốn sở hữu cổ đông tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2011:





Báo cáo của Ban Giám Đốc

Sau đây là một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu

1. Chỉ số thanh toán nợ

	2008	2009	2010
Hệ số thanh toán tổng quát	1,43	1,40	1,94
Hệ số thanh toán nợ hiện hành	1,13	1,07	2,29
Hệ số thanh toán nhanh	0,44	0,22	0,66
Hệ số thanh toán lãi vay	1,68	8,56	11,38

Công ty đã cải thiện cải thiện các chỉ số thanh toán tương đối tốt qua từng năm. Đặc biệt là cải thiện hệ số thanh toán lãi vay, từ chỉ có 1,68 trong năm 2008 tăng lên đến 11,38 trong năm 2010. Điều này chứng tỏ là các nhà đầu tư có thể yên tâm về khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty Quốc Cường Gia Lai.

Hệ số nợ của Công ty Quốc Cường Gia Lai đã giảm một cách đáng kể qua các năm, từ 70% năm 2008 đến chỉ có 51,5% năm 2010. Nhìn một cách tổng quan, mặc dù tổng số nợ phải trả của công ty tăng từ 1.879 tỷ đồng năm 2009 lên 2.642 tỷ đồng năm 2010 nhưng do tổng tài sản của Công ty Quốc Cường Gia Lai tăng nhanh hơn nhiều lần, từ 2.632 tỷ đồng lên 5.128 tỷ đồng năm 2010, tức là gần gấp đôi, nên hệ số nợ của cả công ty vẫn giảm nhanh chóng. Các chỉ số khác trong hệ số cơ cấu của công ty đều tốt, phản ánh được khả năng tăng trưởng nhanh chóng về nguồn vốn của công ty trong năm vừa qua.

	2008	2009	2010
Hệ số nợ	69,8%	71,4%	51,5%
Hệ số vốn chủ sở hữu	30,2%	28,6%	48,5%
Tổng nợ / Vốn chủ sở hữu	230,9%	249,6%	106,3%

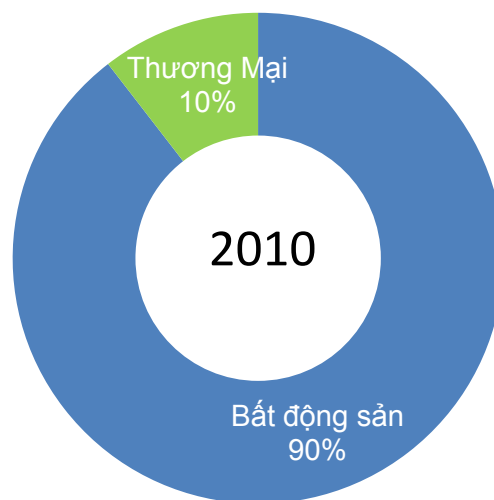
Báo cáo của Ban Giám Đốc

Hệ số phản ánh khả năng sinh lời

	2008	2009	2010
Biên lợi nhuận gộp	-10,92%	13,45%	45,67%
Biên lợi nhuận ròng	-108,40%	39,87%	45,3%
ROIC (EBIT(1-t)/(D+E))	3,47%	13,58%	11,96%
EBIT/Tổng tài sản bình quân	1,44%	6,34%	7,67%
ROE (LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân)	1,46%	16,49%	12,15%
ROA (LNST/Tổng tài sản bình quân)	0,42%	4,66%	5,25%

Các hệ số này của Công ty Quốc Cường Gia Lai được cải thiện rõ rệt qua các năm, từ thua lỗ năm 2008 tăng đến 45,67% trong năm 2010. Doanh thu trong năm 2010 của Công ty Quốc Cường Gia Lai tăng vọt, đạt 717 tỷ trong năm 2010 và hơn gấp đôi so với năm 2009. Trong các nguồn thu của công ty thì doanh thu từ bất động sản chiếm tỷ lệ nổi bật 642 tỷ (89,54%) trong tổng số doanh thu và đây cũng là nguồn thu chính góp vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh cho công ty.

TỶ TRỌNG DOANH THU NĂM 2010 Tổng doanh thu: 717 tỷ





Báo cáo của Ban Giám Đốc

Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2011:

Thị trường bất động sản hiện nay gặp nhiều khó khăn do chính sách thắt chặt tiền tệ của nhà nước, lãi suất cao và tình hình lạm phát gây khó khăn trong việc huy động vốn của doanh nghiệp. Trong bối cảnh đó, Ban Giám Đốc của Công ty xác định phải linh hoạt trong kế hoạch sản xuất kinh doanh nhằm đảm bảo sự tăng trưởng và phát triển bền vững của doanh nghiệp, đồng thời tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp:

- Cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư tại công ty con, công ty liên doanh liên kết, tinh gọn bộ máy để tiết kiệm chi phí.
- Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý nhằm giảm chi phí quản lý trên một đơn vị doanh thu.

Đầu tư dự án bất động sản:

Năm 2011, với thế mạnh các dự án bất động sản, Ban Giám Đốc công ty sẽ tập trung nguồn lực để thực hiện các dự án bất động sản đầu tư những dự án trọng điểm, với các sản phẩm và phân khúc khách hàng phù hợp với tình hình nền kinh tế hiện nay:

Hoàn thiện dự án chung cư Trần Xuân Soạn và giao nhà trong tháng 4/2011.
Hoàn thiện dự án chung cư The Mansion (13E) và giao nhà trong quý 2 năm 2011.

- Tiếp tục thực hiện xây dựng công trình Chung Cư Cao Cấp Giai Việt
- Thực hiện xây dựng dự án Quốc Cường 2, hoàn thiện giao nhà trong năm 2012.
- Đang khởi công xây dựng dự án Sài Gòn Plaza 24 Lê Thánh Tôn sẽ khai thác trong năm 2013.
- Thực hiện san lấp thi công công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư dự án Phước Kiển, thi công cầu và tiếp tục thực hiện công tác đền bù
- Chuyển nhượng một phần vốn góp dự án 13E Sài Gòn Xanh cho các đối tác.
- Hoàn thiện hạ tầng và thực hiện chuyển nhượng bất động sản, bán đất nền dự án Trung Nghĩa Đà Nẵng.
- Bán các căn hộ còn lại của dự án Quốc Cường 2 và dự án Giai Việt, The Mansion
- Đàm phán chuyển nhượng một phần vốn góp của các dự án Hồ Học Lãm, Detesco Quận 2, Hiệp Phú – Xa Lộ Hà Nội.
- Đàm phán thực hiện bán căn hộ cho các quận huyện có nhu cầu thực hiện Quỹ Nhà Ở Tái Định Cư.
- Thi công hạ tầng dự án Phạm Gia (Quốc Lộ 50) phân lô bán nền nhà.



Báo cáo của Ban Giám Đốc

Đầu tư dự án Thủy Điện:

Hiện nay, Công ty được cấp giấy phép thực hiện 4 dự án thủy điện với tổng công suất là 48,3 MW.

Tháng 2/2009, Công ty đã chính thức khởi công dự án thủy điện lagrai 1 tại tỉnh Gia Lai với công suất 10,8 MW và sẽ phát điện vào Quý 3/2011. Tổng doanh thu hàng năm đạt được ước tính khoảng 70 tỷ / năm (với giả định giá điện 700 VNĐ/ KWH theo giá chưa điều chỉnh gia tăng)

Trong đầu năm 2012, Công ty đã tiến hành triển khai dự án Thủy điện Ayuntrung (16,5 MW) và dự kiến sẽ phát điện vào năm 2014. Hai dự án còn lại bao lagrai 2 (7,5MW) và Pleikeo (13,5 MW) sẽ được triển khai trong năm 2013.

DỰ ÁN LAGRAI 1
Công suất: 10,8 MW

DỰ ÁN AYUNTRUNG
Công suất: 16,5 MW

DỰ ÁN LAGRAI 2
Công suất: 7,5 MW

DỰ ÁN PLEIKEO
Công suất: 13,5 MW

Báo cáo của Ban Giám Đốc

Đầu tư dự án Cao Su:

QCGL là Là một trong số ít công ty được tỉnh Gia Lai tin cậy giao cho 4.000 ha cao su trên cùng một địa bàn liền kề nhau, thuận tiện cho việc trồng, chăm sóc, bảo quản rừng và giảm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông.

QCGL đã trồng được khoảng 2.000 ha trong giai đoạn 2008 – 2010. Trong giai đoạn năm 2011, Công ty tiến hành trồng mới 1.000 ha và chăm sóc 2.000 ha đã trồng. Năm 2012 sẽ trồng xong 1.000 ha còn lại của 4.000 ha cao su được cấp đất tại huyện Chuprong, Gia lai. Năm 2013, Công ty sẽ có thu nhập lúa mủ cao su đầu tiên của 800 ha đã trồng năm 2008; năm 2014 sẽ thu gổ đầu tiếp theo của lúa cao su trồng năm 2009. Đến năm 2017, Công ty sẽ hoàn thành đưa vào thu hoạch toàn bộ 4.000 ha cao su, một năm bình quân dự kiến thu được 10.000 tấn mủ/4.000 ha cao su quy khô để xuất khẩu, mang lại doanh số hàng năm khoảng 30 triệu USD, dựa trên mức giá dự kiến khoảng 3.000 USD/tấn. Sau khi trừ chi phí chăm sóc khai thác và chế biến, mỗi năm công ty thu về lợi nhuận khoảng 23 triệu USD đến 25 triệu USD.



Kế hoạch trồng cây 4.000 ha cao su tại huyện Chuprong, Gia Lai:

2010	2011	2012	2013
800 ha	1.200 ha	1.000 ha	1.000 ha

Báo cáo Của Hội Đồng Quản Trị



Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NĂM 2011 – 2013

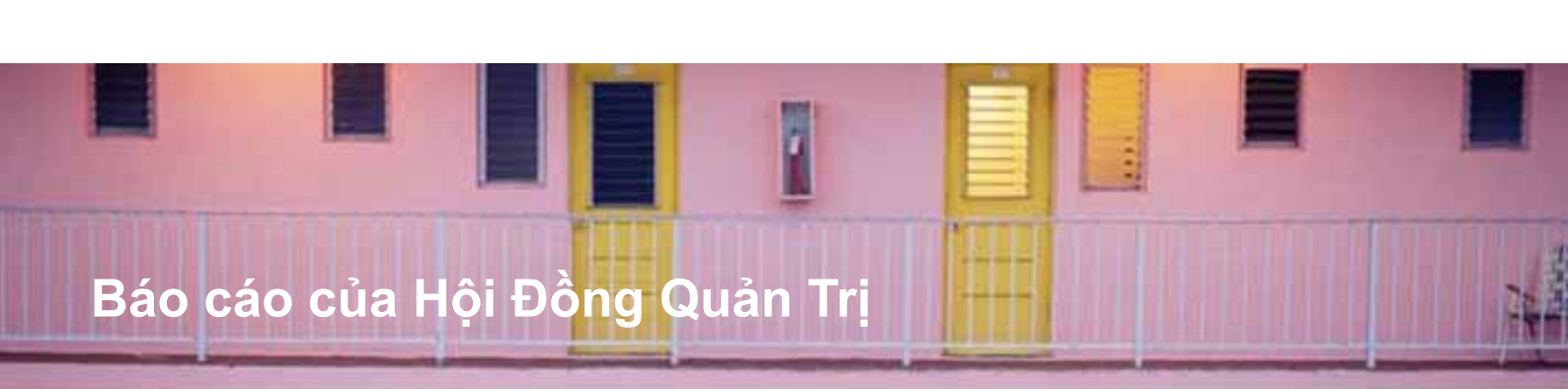
“Bốn mục tiêu chính của doanh nghiệp giai đoạn 2011 – 2013: Quản lý tài chính và dòng tiền hiệu quả, thực hiện hóa lợi nhuận các dự án bất động sản đang triển khai, nâng cao năng lực quản lý bộ máy quản lý nhân sự, tiếp tục thực hiện đầu tư hiệu quả dự án cao su và thủy điện tạo lợi nhuận ổn định trong trung và dài hạn. Tập trung đầu tư vào dự án Phước Kiển để có thể bán giai đoạn 1 vào Quý 4 năm 2011 hoặc Quý 1 năm 2012”

Quản lý tài chính và dòng tiền

Để chuẩn bị đối mặt với khó khăn do chính sách tiền tệ bị thắt chặt, Quốc Cường Gia Lai đã tranh thủ huy động 195 tỷ trái phiếu chuyển đổi vào cuối năm 2010 và đầu năm 2011. Ngoài ra, Công ty đã xin được hạn mức vay của Ngân Hàng BIDV với tổng số tiền là 877 tỷ đồng, với lãi suất ưu đãi so với các ngân hàng thương mại. Nguồn vốn huy động này sẽ giúp Quốc Cường Gia Lai đảm bảo và yên tâm về nguồn vốn để đầu tư dự án Phước Kiển và các dự án khác trong điều kiện thị trường vốn khó khăn trong giai đoạn hiện nay. Sau khi hoàn thành cơ sở hạ tầng giai đoạn 1 của dự án Phước Kiển, Quốc Cường Gia Lai sẽ bắt đầu bán đất nền biệt thự và nhà phố giai đoạn 1. Công ty sẽ dùng nguồn thu của dự án Phước Kiển trong giai đoạn 1 để tiếp tục đầu tư cơ sở hạ tầng, đền bù trong những giai đoạn tiếp theo. Dự án Phước Kiển là dự án với quy mô lớn nên Công ty sẽ phải thực hiện đầu tư và bán theo nhiều giai đoạn trong kế hoạch 5 năm.

Những dự án tạo nên dòng tiền và nguồn thu chính của Công ty trong giai đoạn 2011 – 2013:

1. Dự án khu dân cư Phước Kiển đang trong giai đoạn hoàn thiện triển khai xin phê duyệt thiết kế 1/500. Công ty sẽ tiến hành bán khoảng 50 nền biệt thự, nhà phố trong giai đoạn quý 4 năm 2011 hoặc Quý 1/2012.
2. Thu tiền theo tiến độ xây dựng của dự án Chung Cư Cao Cấp Giai Việt – Quận 8
3. Thu tiền theo tiến độ xây dựng của dự án Quốc Cường II (6B) – Nguyễn Tri Phương
4. Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng dự án đất 13E Sài Gòn Xanh cho các cổ đông của Công ty Quốc Cường Sài Gòn và Quốc Cường Phong Phú
5. Dự án đất Trung Nghĩa và Marina – Đà Nẵng
6. Dự án Hồ Học Lãm – Quận Bình Tân
7. Dự án Quốc Cường 1 (Trần Xuân Soạn)
8. Dự án Mansion (Bình Chánh)
9. Dự án Detesco – Quận 2
10. Dự án đất nền Quốc lộ 50 (Phạm Gia)
11. Dự án đất nền Phường 7, Quận 8
12. Dự án đất nền 6B (Nguyễn Tri Phương)
13. Dự án đất nền 13E (biệt thự)
14. Dự án thủy điện lagrai 1
15. Thu hoạch mủ cao su của 800 ha năm 2013.



Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

Quản lý danh mục đầu tư các dự án bất động sản

“HĐQT Công Ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai cam kết gia tăng giá trị cho cổ đông, nhà đầu tư thông qua việc lựa chọn đầu tư những dự án có khả năng sinh lợi cao, giá trị đầu tư hợp lý”

HĐQT xác định đối với một công ty bất động sản, việc phát triển quỹ đất là một trong những vấn đề sống còn của Doanh Nghiệp. Do vậy Quốc Cường Gia Lai liên tục tìm kiếm và mở rộng quỹ đất, làm nền tảng cho sự phát triển của Công ty sau này. Hiện nay Quốc Cường Gia Lai là một trong những doanh nghiệp bất động sản sở hữu những quỹ đất đẹp, vị trí thuận lợi trung tâm của thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng.

Để tạo nguồn tiền ổn định cho doanh nghiệp trong giai đoạn hiện nay: Doanh nghiệp sẽ tập trung bán một số đất nền biệt thự nhà phố có tính thanh khoản cao, mở rộng tìm kiếm những quỹ đất đẹp. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục thi công và bán dự án Chung Cư Giai Việt, chung cư Quốc Cường 2 nghiên cứu chiến lược, lựa chọn phương án bán hàng phù hợp, tạo nguồn thu cho Công ty trong giai đoạn hiện nay.

Ngoài ra, Quốc Cường Gia Lai sẽ tiến hành hợp tác đầu tư với các đối tác chiến lược lớn để nâng cao năng lực cạnh tranh trong việc triển khai các dự án chung cư, văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn, các khu nhà thấp tầng, khu thương mại cao cấp và trung cấp

Nâng cao năng lực quản lý, cơ cấu bộ máy quản lý doanh nghiệp

Xác định con người là nhân tố quan trọng trong sự phát triển của Doanh Nghiệp. Công ty sẽ tiến hành nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua các chính sách thu hút và đãi ngộ cán bộ nhân viên và cán bộ quản lý cấp cao, duy trì đội ngũ nhân lực có trình độ, giàu kinh nghiệm, đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty. Trong giai đoạn năm 2011 – 2013, Công ty sẽ tiến hành thực hiện cơ cấu lại bộ máy quản lý, đẩy mạnh xây dựng hệ thống thông tin, ứng dụng các phần mềm quản lý nhằm quản trị nguồn nhân lực có hiệu quả hơn.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quốc Cường Gia Lai thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt nam (VAS)

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;
- ✓ 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 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.



Ernst & Young Vietnam Ltd.
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Viết Hùng

Mai Viết HùngTrần
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: D.0048/KTV

Lê Quang Minh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.844.569.924.272	1.923.900.080.775
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	144.301.860.134	30.631.829.169
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
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		141.256.074.448	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn	6	141.256.074.448	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		799.924.332.083	555.000.864.198
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)	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.734.955.775.914	1.331.806.089.740
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)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.131.881.693	6.461.297.668
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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.283.906.224.821	927.547.577.484
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		20.000.000.000	-
218	1. Phải thu dài hạn khác	29	20.000.000.000	-
220	II. Tài sản cố định		661.754.654.800	359.446.053.663
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	26.232.452.963	17.667.725.485

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 ngày 31 tháng 12 năm 2010

B01-DN/HN

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
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		579.604.437.742	559.749.021.633
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
260	IV. Tài sản dài hạn khác		22.547.132.279	8.352.502.188
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
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.128.476.149.093	2.851.447.658.259

		VNĐ		
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.642.386.788.773	2.099.468.050.796
310	I. Nợ ngắn hạn		1.675.327.317.732	1.503.588.116.620
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	-
330	II. Nợ dài hạn		967.059.471.041	595.879.934.176
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
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.329.051.858.532	743.986.626.969
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	2.329.051.858.532	743.986.626.969
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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

B01-DN/HN

439 C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG
THIỆU SÓ

157.037.501.788

7.992.980.494

440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN

5.128.476.149.093

2.851.447.658.259



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

		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)

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

B02-DN/HN

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
	<i>Phân bổ:</i>			
	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

Ngày 25 tháng 3 năm 2011



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

		VNĐ		
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		358.609.568.155	147.310.582.534
	Điều chỉnh cho các khoản:			
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	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		320.658.423.369	58.051.730.990
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	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(651.453.742.877)	(306.880.473.191)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
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	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(801.096.431.615)	72.136.514.244

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
-------	----------	-------------	---------	-----------

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.566.220.205.457	217.923.547.522
50	Tăng tiền và tương đương tiền trong năm		113.670.030.965	(16.820.411.425)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		30.631.829.169	47.452.240.594
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	144.301.860.134	30.631.829.169



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

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 sàn 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.

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 (“VND”) 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 quy 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.

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 thế 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 thế 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 thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế 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 thế 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.

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.

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.

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 chuyển 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.

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:

<i>Nghệp vụ</i>	<i>CMKTVN 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
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.

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghệp vụ</i>	<i>CMKTVN 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các giá do đánh giá lại gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả	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 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.	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 hợp nhất.

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.

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.

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.

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:

<i>Tên Công ty</i>	<i>Ngày mua</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Chi phí mua VNĐ</i>
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
TỔNG CỘNG			533.336.292.312

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 VNĐ	Giá trị sổ sách VNĐ
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)	-
TÀI SẢN THUẦN	479.456.714.837	416.001.201.017
Lợi ích của cổ đông thiểu số	(62.922.894.605)	
Giá trị hợp lý tài sản thuần mua lại	416.533.820.232	
Bất lợi thương mại phát sinh từ việc mua lại	(39.247.229.925)	
Giá phí hợp nhất kinh doanh trả bằng tiền	377.286.590.307	

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

	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
TỔNG CỘNG	144.301.860.134	30.631.829.169

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

	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	-
TỔNG CỘNG	141.256.074.448	-

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	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	-
TỔNG CỘNG	83.158.517.504	45.829.074.177
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(10.299.019.590)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	72.859.497.914	45.829.074.177

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

B09-DN/HN

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.

VNĐ

	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
TỔNG CỘNG	114.929.327.360	345.345.685.849

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh	136.446.980.910	123.926.290.058
Nhà (i)		
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số</i>		
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
TỔNG CỘNG	612.135.506.809	163.826.104.172

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

B09-DN/HN

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	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
TỔNG CỘNG	2.734.955.775.914	1.332.679.906.035
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(873.816.295)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.734.955.775.914	1.331.806.089.740

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
TỔNG CỘNG	2.571.247.856.918	1.119.406.493.943

(*) 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)

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

B09-DN/HN

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
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	10.920.676.336	14.701.781.465	14.721.105.112	1.770.040.327	268.188.744	42.381.791.984
Giá trị hao mòn:						
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	(4.351.128.873)	(7.083.568.716)	(3.063.192.078)	(1.525.443.096)	(126.006.258)	(16.149.339.021)
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	7.855.219.218	4.228.624.774	5.260.722.979	174.142.695	149.015.819	17.667.725.485
Số dư cuối năm	6.569.547.463	7.618.212.749	11.657.913.034	244.597.231	142.182.486	26.232.452.963

Chiếc xe hiệu Acura DZX bao gồm trong phương tiện vận tải với giá trị còn lại 2.553.740.000 VNĐ 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VNĐ
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
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>
Giá trị hao mòn:			
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>-</u>	<u>(70.222.296)</u>	<u>(70.222.296)</u>
Giá trị còn lại:			
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
TỔNG CỘNG	<u>587.914.030.013</u>	<u>294.201.103.189</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).

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Tỷ lệ</i>		<i>Tỷ lệ</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>sở hữu</i>	<i>Giá trị</i>	<i>sở hữu</i>
	<i>đầu tư</i>	<i>(%)</i>	<i>đầu tư</i>	<i>(%)</i>
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
TỔNG CỘNG	325.489.873.032		415.268.617.510	

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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)
	325.489.873.032	415.268.617.510

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

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ sở</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ sở</i>
	<i>đầu tư</i>	<i>hữu (%)</i>	<i>đầu tư</i>	<i>hữu (%)</i>
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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

Đầu tư dài hạn khác	5.534.964.270	5.534.964.270	-
TOTAL	254.114.564.710	144.480.404.123	

- (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 Cửa” tại đường Lương Đình Cửa, 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.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

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 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 Đảo 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 VNĐ.
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 VNĐ.
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
	39.111.423.870	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 VNĐ và 4 thẻ tiết kiệm ngân hàng của bà Nguyễn Ngọc Huyền My với tổng giá trị là 9,3 tỷ VNĐ.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

<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 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
TỔNG CỘNG	192.881.987.311				

Chi tiết khoản vay doanh nghiệp như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LẠI
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

17. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 26</i>)	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
TỔNG CỘNG	96.567.718.582	24.392.531.776

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 28</i>)	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	-
TỔNG CỘNG	83.752.970.680	38.770.439.591

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
TỔNG CỘNG	196.850.077.472	62.520.780.841

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 (<i>Thuyết minh số 29</i>)	124.330.936.315	-
Ông Trần Hoài Đức	20.096.000.000	-
Khác	18.830.649.536	29.475.467.613
TỔNG CỘNG	333.518.558.751	298.676.839.613

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

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	-
TỔNG CỘNG	703.379.611.307	238.507.566.098
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)</i>	<i>120.821.785.036</i>	<i>17.716.989.044</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>582.557.826.271</i>	<i>220.790.577.054</i>

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

22.2Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

<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>
VNĐ					
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	211.117.875.03	Từ ngày 6 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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

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 (Thuyết minh số 11)
TỔNG CỘNG	566.879.611.307				
<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>				

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
Năm trước:							
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	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
Năm nay:							
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 thường	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	1.215.181.390.000	832.008.265.000	-	9.025.743.074	3.579.182.147	269.257.278.311	2.329.051.858.532

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

B09- DN/HN

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
Quỹ 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
TỔNG CỘNG	1.215.181.390.000	121.518.139	100	332.050.000.000	33.205.000	100

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
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	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>332.050.000.000</u>
Cổ tức đã chia	<u>-</u>	<u>-</u>

23.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm 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		
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	-	-

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	925.582.192	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm	269.065.408.755	123.283.423.185
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	53.078.495	33.009.149
Số lượng cổ phiếu thưởng phát hành trong năm 2010	20.052.495	20.052.495
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân đã được điều chỉnh	73.130.990	53.061.644
Số lượng bình quân cổ phiếu tiềm tàng từ trái phiếu chuyển đổi	256.272	-
Số cổ phiếu bình quân lưu hành được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm trong năm	73.387.262	53.061.644
Lãi trên mỗi cổ phiếu		
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 thưởng đã thực hiện trong năm. Theo đó, số cổ phiếu bình quân lưu hành đầu năm đã được điều chỉnh hồi tố.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

B09- DN/HN

24. Doanh thu

24.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	717,281,143,731	328.439.562.984
<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
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	717,281,143,731	328.439.562.984

24.DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	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
TỔNG CỘNG	87.984.073.543	121.141.799.686

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	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
TỔNG CỘNG	389.728.587.913	284.258.551.708

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	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
TỔNG CỘNG	35.033.330.239	19.571.677.199

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	40.300.735.435	24.610.680.912
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
Chi phí khác	(6.592.958.191)	(4.807.360.716)
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)
GIÁ TRỊ THUẦN	33.707.777.244	19.803.320.196

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:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	358.609.568.155	147.310.582.534
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận trước thuế		
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	-
Lỗi 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)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	363.515.167.671	176.151.639.293
Lỗ năm trước chuyển sang	(25.157.709.016)	-
Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành	338.357.458.655	176.151.639.293
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	84.589.364.663	44.037.909.823
Giảm 30% thuế TNDN theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(13.211.372.947)
Thuế TNDN phải trả sau khi giảm trừ	84.589.364.663	30.826.536.876
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)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	78.610.513.350	32.004.223.739

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:

VNĐ

	<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>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	14.054.190.461	4.845.144.679	9.209.045.782	4.785.671.518
Lỗi 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	-
	16.394.419.874	7.362.693.444		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			9.031.726.430	6.165.840.196

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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ 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 Lầu 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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
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

B09- DN/HN

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

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):

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<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:

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
Đầu tư ngắn hạn			
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My (i)	Cổ đông	Cho vay	50.091.184.269
Ông Lầu 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
TỔNG CỘNG			75.753.980.005

(i) Đây là các khoản cho Bà Nguyễn Ngọc Huyền My và Ông Lầu 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	26.334.000
----------------------------	---------------	--------------	------------

Phải thu khác

Ông Lầu 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	400.000.000
			382.195.018.755

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)

			VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (Phải trả)
Phải thu dài hạn khác			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Cho vay	20.000.000.000

Người mua trả tiền

trước

Bà Nguyễn Ngọc Huyền
My

Cổ đông

Tạm ứng

(4.559.683.432)

Phải trả khác

Công ty Đầu tư Thương
mại Dịch vụ Đại Nam

Bên liên quan

Mua cổ phiếu

(124.330.936.315)

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.

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:

	VNĐ					
	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Loại trừ	Tổng cộng
Năm nay						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	944.722.443.939	-	-	108.635.827.469	(336.077.127.677)	717.281.143.731
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Lợi nhuận gộp của bộ phận	318.005.355.032	-	-	30.433.817.157	(20.886.616.371)	327.552.555.818
Chi phí không phân bổ						(55.601.508.211)
Thu nhập hoạt động tài chính						87.984.073.543
Chi phí tài chính						(35.033.330.239)
Lợi nhuận khác						33.707.777.244
Lợi nhuận thuần trước thuế						358.609.568.155
Chi phí thuế TNDN						(75.557.638.233)
Lợi nhuận thuần sau thuế						283.051.929.922
Tài sản và công nợ						

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

B09- DN/HN

<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
Tổng tài sản						5.128.476.149.093
<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
Tổng công nợ						2.642.386.788.773

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	VNĐ					
	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Loại trừ	Tổng cộng
Năm trước						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	365.726.735.687	-	-	139.326.908.684	(176.614.081.387)	328.439.562.984
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Lợi nhuận gộp của bộ phận	53.387.343.746	-	-	(7.510.728.723)	(1.695.603.747)	44.181.011.276
Chi phí không phân bổ						(14.815.580.756)
Thu nhập hoạt động tài chính						282.773.227.647
Chi phí tài chính						(181.203.105.160)
Lợi nhuận khác						19.803.320.196
Lỗ từ công ty liên kết						(3.428.290.669)
Lợi nhuận thuần trước thuế						147.310.582.534
Chi phí thuế TNDN						(24.660.696.680)
Lợi nhuận thuần sau thuế						122.649.885.854
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

B09- DN/HN

Tài sản không phân bổ						535.316.980.659
Tổng tài sản						2.851.447.658.259
Công nợ bộ phận	1.730.979.879.283	- 35.873.337.054	32.254.677.000	(136.832.571.059)	1.662.275.322.278	
Công nợ không phân bổ					437.192.728.518	
Tổng công nợ					2.099.468.050.796	

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



Trụ sở Quốc Cường Gia Lai
1 Đường Nguyễn Chí Thanh Pleiku
Gia Lai

Loại hình : Văn Phòng

Tỉ lệ sở hữu : 100%

Diện tích : 5.000m²



Dự án : Đa Phước Bình Chánh
Mặt tiền Quốc lộ 50, cách đường
Nguyễn Văn Linh 3km

Loại hình : Nhà ở

Tỉ lệ sở hữu : 43.8%

Diện tích khuôn viên: 12.172,4m²



Dự án : Nhà máy chế biến gỗ, nhà xưởng
lò sấy và kho
Pleiku Gia Lai

Loại hình : Nhà máy

Tỉ lệ sở hữu : 100%

Diện tích : 21.027m²



Dự án : Detesco
Đường Lương Đình Của Q.2

Loại hình : Căn hộ

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất thủ tục pháp lý

Tỉ lệ sở hữu : 55%

Diện tích khuôn viên: 4.684,5m²



Dự án : Hải Âu Hiệp Phú
Xa lộ Hà Nội Q.9

Loại hình : Căn hộ

Tiến độ thực hiện : Đang thực hiện hồ sơ xin
phép xây dựng

Tỉ lệ sở hữu : 55%

Diện tích khuôn viên: 14.389m²



Dự án : Văn phòng Võ Thị Sáu
185 Võ Thị Sáu Q.3

Loại hình : Văn phòng

Tiến độ thực hiện : Đang tiến hành hoàn tất
thủ tục pháp lý

Tỉ lệ sở hữu : 75%

Diện tích khuôn viên: 641m²



Dự án : Chung cư cao cấp Quốc Cường 1
Đường Trần Xuân Soạn Q.7

Loại hình : Căn hộ

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất giao nhà
Q.2/2011

Tỉ lệ sở hữu : 90%

Diện tích khuôn viên: 3.535m²



Dự án : Biệt thự 13E Sài Gòn Xanh
Đường Nguyễn Văn Linh Bình Chánh

Loại hình : Đất biệt thự

Tiến độ thực hiện : Đang hoàn tất
thủ tục pháp lý để thực hiện liên doanh liên kết

Tỉ lệ sở hữu : 100%

Diện tích khuôn viên: 9.165,7m²



Dự án : Chung cư Giai Việt
Đường Tạ Quang Bửu Q.8

Loại hình : Căn hộ

Tiến độ thực hiện : Đã bán được 1 block
nguyên (222 căn) và 81 căn.

Tỉ lệ sở hữu : 50%

Diện tích khuôn viên: 42.628m²



Dự án : Chung cư cao cấp Quốc Cường II - 6B
Đường Nguyễn Tri Phương Bình Chánh

Loại hình : Căn hộ

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất giao nhà
Q.1/2012

Tỉ lệ sở hữu : 95%

Diện tích khuôn viên: 16.884m²



Dự án : Tòa nhà The Mansion
Đường Nguyễn Văn Linh Bình Chánh

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất giao nhà
Q.2/2011

Tỉ lệ sở hữu : 100%

Diện tích khuôn viên: 5.508m²



Dự án : Khu nhà phố 6B
Đường Nguyễn Tri Phương Bình Chánh

Loại hình : Đất nhà phố

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất thủ tục pháp lý

Tỉ lệ sở hữu : 95%

Diện tích khuôn viên: 9.091m²



Dự án : Cao ốc Sài Gòn Plaza
24 Lê Thánh Tôn Q.1

Loại hình : Phức hợp

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất thủ tục pháp lý,
tiến hành xây dựng năm 2011

Tỉ lệ sở hữu : 55.1%

Diện tích khuôn viên: 1.437,7m²



Dự án : Khu dân cư Trung Nghĩa Đường
Đường Tôn Đức Thắng Đà Nẵng

Loại hình : Đất

Tiến độ thực hiện : Đang thực hiện chuyển
nhượng bán đất nền

Tỉ lệ sở hữu : 100%

Diện tích : 53.921m²



Dự án : Khu chung cư Hồ Học Lãm
Đường Hồ Học Lãm Q.Bình Tân

Loại hình : Căn hộ

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất thủ tục pháp lý

Tỉ lệ sở hữu : 85.6%

Diện tích khuôn viên: 21.314m²



Dự án : Rừng cao su Chuong Gia Lai

Loại hình : Rừng cao su

Tiến độ thực hiện : Đã trồng được 2.000
hecta cao su

Tỉ lệ sở hữu : 100%

Diện tích : 40.000.000m²



Dự án : Khu dự án bến du thuyền Marina
Đường Trần Hưng Đạo Đà Nẵng

Loại hình : Phức hợp

Tiến độ thực hiện : Đang thực hiện góp vốn

Tỉ lệ sở hữu : 51%

Diện tích khuôn viên: 175.512m²



Dự án : Thủy điện Lagrai 1 Gia Lai (10.8 MW)

Loại hình : Thủy điện

Tiến độ thực hiện : Đang thực hiện thi công
giai đoạn cuối

Tỉ lệ sở hữu : 100%

Công suất: 10.8 MW

HÌNH ẢNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2010



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

VPĐD: Tầng 16 Tòa nhà A&B, 76 Lê Lai, Q.1, TP.HCM

Tel: (08) 35210 730/ 731 Fax: (08) 35210 734

www.quoccuonggialai.com.vn