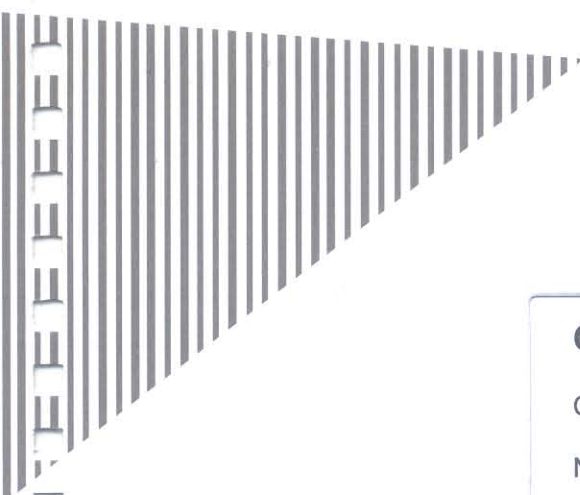


SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
<b>ĐẾN</b>	Số: 11.698.....
	Giờ..... Ngày 10 tháng 4 năm 12



**Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai**

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ernst & Young



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 41

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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 Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể 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. Văn phòng đại diện của Công ty tại 26 đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, 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

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Lê Thanh Hạo Nhiên	Thành viên
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Như Loan.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc 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 Công ty 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 riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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 riêng của Công ty, 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 Chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 để có được thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2012



Số tham chiếu: 608766189/15039883

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán 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 liệu các báo cáo tài chính riêng có còn các sai sót trọng yếu hay không. 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 riêng. 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 để có được đầy đủ thông tin về 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.



*Mai Viet Hung Tran*  
Ernst & Young Vietnam Ltd.  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

*Mai Viet Hung Tran*

Mai Viết Hùng Trần  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: D.0048/KTV



Lê Quang Minh  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.218.106.749.310</b>	<b>2.707.948.796.487</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>14.868.222.466</b>	<b>123.158.482.327</b>
111	1. Tiền		5.318.222.466	15.863.482.327
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.550.000.000	107.295.000.000
<b>120</b>	<b>II. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	<b>67.653.980.005</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	67.653.980.005
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>610.656.161.991</b>	<b>637.773.891.736</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	73.069.743.569	85.626.659.129
132	2. Trả trước cho người bán	6	81.165.949.104	90.996.872.431
135	3. Các khoản phải thu khác	7	479.465.363.348	471.449.379.766
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(23.044.894.030)	(10.299.019.590)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.590.237.671.637</b>	<b>1.868.782.236.897</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.590.237.671.637	1.868.782.236.897
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.344.693.216</b>	<b>10.580.205.522</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.438.186.457	477.492.603
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		55.504.639	9.110.810.764
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		851.002.120	991.902.155
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.796.300.954.109</b>	<b>1.676.020.764.355</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>397.918.129.842</b>	<b>240.360.835.673</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	13.069.697.452	16.133.971.987
222	Nguyên giá		30.372.427.157	30.197.249.257
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.302.729.705)	(14.063.277.270)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	47.568.600.000	47.571.474.985
228	Nguyên giá		47.621.425.000	47.621.425.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.825.000)	(49.950.015)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	337.279.832.390	176.655.388.701
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.398.382.824.267</b>	<b>1.435.659.928.682</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	906.975.060.495	995.202.164.910
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	384.277.585.439	328.327.585.439
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	107.130.178.333	112.130.178.333
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.014.407.703.419</b>	<b>4.383.969.560.842</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.795.687.392.199</b>	<b>2.067.290.092.484</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.229.031.325.515</b>	<b>1.369.461.090.618</b>
311	1. Vay ngắn hạn	13	105.182.260.462	221.405.385.036
312	2. Phải trả người bán	15	145.291.302.356	147.130.539.010
313	3. Người mua trả tiền trước	16	258.836.709.596	462.294.936.059
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	73.352.399.994	74.826.139.045
315	5. Phải trả người lao động		847.542.408	616.991.309
316	6. Chi phí phải trả	18	93.268.345.308	23.957.212.994
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	497.975.816.425	418.486.330.631
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.150.257.562)	-
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	20	56.427.206.528	20.743.556.534
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.566.656.066.684</b>	<b>697.829.001.866</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	10.121.000.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	997.600.600.218	334.754.626.271
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	20	568.764.070.466	352.953.375.595
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.218.720.311.220</b>	<b>2.316.679.468.358</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.218.720.311.220</b>	<b>2.316.679.468.358</b>
411	1. Vốn cổ phần	22.2	1.215.181.390.000	1.215.181.390.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		832.008.265.000	832.008.265.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.178.743.074	9.025.743.074
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	3.579.182.147
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		136.280.730.999	256.884.888.137
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.014.407.703.419</b>	<b>4.383.969.560.842</b>

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng	23.1	241.460.891.798	750.813.078.731
11	2. Giá vốn hàng bán	24	(229.636.291.135)	(466.402.747.731)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng		11.824.600.663	284.410.331.000
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	61.828.868.969	53.165.185.985
22	5. Chi phí tài chính	25	(83.605.914.899)	(19.829.620.435)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(78.170.308.158)	(19.351.223.149)
24	6. Chi phí bán hàng		(3.085.939.938)	(11.340.157.613)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(28.903.195.476)	(22.761.534.427)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(41.941.580.681)	283.644.204.510
31	9. Thu nhập khác	26	9.112.825.903	35.018.967.063
32	10. Chi phí khác	26	(4.371.332.860)	(2.800.032.012)
40	11. Lợi nhuận khác	26	4.741.493.043	32.218.935.051
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận trước thuế		(37.200.087.638)	315.863.139.561
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	-	(78.965.784.890)
60	14. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(37.200.087.638)	236.897.354.671

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2012



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>(37.200.087.638)</b>	<b>315.863.139.561</b>
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10	3.242.327.420	4.846.898.128
03	Dự phòng		12.745.874.440	(873.816.295)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		244.785.622	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(24.755.648.252)	(30.800.008.285)
06	Chi phí lãi vay	25	78.170.308.158	19.351.223.149
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>32.447.559.750</b>	<b>308.387.436.258</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		176.718.172.501	(129.900.490.906)
10	Tăng hàng tồn kho		(660.696.365.240)	(495.299.936.041)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		97.323.987.850	(227.423.223.888)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(960.693.854)	2.257.658.189
13	Tiền lãi vay đã trả		(42.364.078.907)	(19.946.349.007)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(12.018.548.739)	(37.803.816.712)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(96.287.520)	(1.092.480.709)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(409.646.254.159)</b>	<b>(600.821.202.816)</b>
<b>21</b>	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(160.799.621.589)	(113.428.352.338)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	26	136.363.636	952.296.200
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(72.894.000.000)	(575.704.872.598)
26	Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		37.153.895.585	-
27	Tiền lãi nhận được		12.140.362.415	30.132.404.585
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(184.262.999.953)</b>	<b>(658.048.524.151)</b>
<b>31</b>	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.316.925.405.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.759.297.027.478	1.265.427.193.488
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.212.918.963.727)	(1.228.920.704.022)
36	Chi trả cổ tức		(60.759.069.500)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>485.618.994.251</b>	<b>1.353.431.894.466</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(108.290.259.861)	94.562.167.499
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		123.158.482.327	28.596.314.828
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	14.868.222.466	123.158.482.327

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Ngày 25 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể 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 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 120 (31 tháng 12 năm 2010: 150).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 để có được thông tin đầy đủ về 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã 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 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong các Thuyết minh số 29 và số 30.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh này.

**3.2 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.

**3.3 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; và
- 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Bất động sản tồn kho (tiếp theo)*

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 niên độ kế toán 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 riêng 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.

Công ty 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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.5 Tài sản cố định**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và 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 riêng khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao/ hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.5 Tài sản cố định (tiếp theo)**

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng khi Công ty nhận được 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 khấu trừ hao mòn vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ 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 và 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 máy vi tính	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.

**3.7 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 Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm phát sinh 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.

**3.8 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 riêng 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.

**3.9 Đầu tư vào các công ty con**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.11 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 niên độ kế toán 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ **Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ **Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty 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 trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, 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 kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

<b>Nghiệp vụ</b>	<b>Xử lý kế toán theo</b>	
	<b>CMKTVN 10</b>	<b>Thông tư 201</b>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phân ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.</li> <li>- Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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 Công ty 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 phân ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.</li> </ul>

Tuy nhiên, ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là không trọng yếu xét về mặt tổng thể.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 Công ty được xác lập.

**3.18 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 niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 niên độ kế toán 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 các báo cáo tài chính.

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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán 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 niên độ kế toán 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 giai đoạn 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 niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

**3.19 Công cụ tài chính**

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	443.002.534	6.740.537.802
Tiền gửi ngân hàng	4.875.219.932	9.122.944.525
Các khoản tương đương tiền	9.550.000.000	107.295.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.868.222.466</u></b>	<b><u>123.158.482.327</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất bình quân là 14%/năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	40.939.970.533	2.608.614.300
Bên thứ ba	32.129.773.036	83.018.044.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>73.069.743.569</u></b>	<b><u>85.626.659.129</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(23.044.894.030)	(10.299.019.590)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>50.024.849.539</u></b>	<b><u>75.327.639.539</u></b>

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khó đòi như sau:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(10.299.019.590)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(12.745.874.440)	(10.299.019.590)
Số cuối năm	<u>(23.044.894.030)</u>	<u>(10.299.019.590)</u>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	76.927.336.781	88.208.279.028
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	4.238.612.323	2.788.593.403
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.165.949.104</u></b>	<b><u>90.996.872.431</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	218.803.809.576	311.165.568.755
Tạm ứng cho dự án 6B (i)	146.417.379.000	136.446.980.910
Phải thu bên thứ ba	90.299.368.445	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii)	16.736.560.535	12.061.588.173
Lãi tiền gửi phải thu	6.528.702.683	10.264.437.024
Phải thu khác	679.543.109	1.510.804.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>479.465.363.348</u></b>	<b><u>471.449.379.766</u></b>

- (i) Đây số tiền mà Công ty 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, Công ty 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 doanh thu và chi phí tương ứng.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.366.764.025.899	1.705.074.317.901
Bất động sản hàng hóa	96.379.385.004	53.583.389.700
Nguyên vật liệu	49.838.913.449	14.936.127.291
Chi phí sản xuất dở dang	42.012.117.206	26.734.480.369
Hàng hóa	29.955.137.693	63.627.549.968
Thành phẩm	2.806.101.296	3.165.144.232
Hàng gửi đi bán	2.481.991.090	1.661.227.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.590.237.671.637</u></b>	<b><u>1.868.782.236.897</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Phước Kiến	1.588.162.549.243	1.246.496.710.999
Dự án chung cư QCGL II	276.722.469.276	128.497.792.784
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	154.065.702.497	-
Dự án chung cư Giai Việt	146.136.222.858	72.603.007.425
Dự án chung cư The Mansion	138.760.473.601	196.494.222.257
Nhà Võ Thị Sáu	44.709.165.440	44.708.944.640
Công trình khác	18.207.442.984	16.273.639.796
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.366.764.025.899</u></b>	<b><u>1.705.074.317.901</u></b>

Dự án khu dân cư Phước Kiến này đã được đem đi thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Gia Lai, Việt Nam (*Thuyết minh số 13 và số 21.1*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	10.920.676.336	6.970.356.954	11.469.775.209	836.440.758	30.197.249.257
Mua trong năm	-	1.086.977.445	-	101.155.000	1.188.132.445
Thanh lý	-	-	(1.012.954.545)	-	(1.012.954.545)
Số cuối năm	<u>10.920.676.336</u>	<u>8.057.334.399</u>	<u>10.456.820.664</u>	<u>937.595.758</u>	<u>30.372.427.157</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	6.155.963.642	13.042.727	404.907.504	6.573.913.873
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(4.351.128.873)	(6.010.561.865)	(2.895.136.624)	(806.449.908)	(14.063.277.270)
Khấu hao trong năm	(1.283.824.752)	(822.031.430)	(1.874.247.723)	(52.829.602)	(4.032.933.507)
Thanh lý	-	-	793.481.072	-	793.481.072
Số cuối năm	<u>(5.634.953.625)</u>	<u>(6.832.593.295)</u>	<u>(3.975.903.275)</u>	<u>(859.279.510)</u>	<u>(17.302.729.705)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>6.569.547.463</u>	<u>959.795.089</u>	<u>8.574.638.585</u>	<u>29.990.850</u>	<u>16.133.971.987</u>
Số cuối năm	<u>5.285.722.711</u>	<u>1.224.741.104</u>	<u>6.480.917.389</u>	<u>78.316.248</u>	<u>13.069.697.452</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	47.568.600.000	52.825.000	47.621.425.000
Đã khấu hao hết	-	52.825.000	52.825.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(49.950.015)	(49.950.015)
Khấu trừ trong năm	-	(2.874.985)	(2.874.985)
Số cuối năm	-	(52.825.000)	(52.825.000)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	2.874.985	47.571.474.985
Số cuối năm	47.568.600.000	-	47.568.600.000

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án thủy điện Iagrai 1 (*)	248.920.867.516	129.862.401.331
Dự án nông trường cao su	81.473.982.677	46.208.595.546
Dự án thủy điện Iagrai 2	5.935.941.840	526.193.904
Khác	949.040.357	58.197.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>337.279.832.390</b>	<b>176.655.388.701</b>

(\*) 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 21.1).

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

**12.1 Đầu tư vào công ty con**

	VNĐ			
<i>Tên công ty con</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	380.213.125.000	85,23	379.919.125.000	85,16
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	238.870.395.585	57,09	399.991.500.000	95,59
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	206.891.539.910	55,50	134.291.539.910	55,50
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường	36.000.000.000	90,00	36.000.000.000	90,00
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nhà Hưng Thịnh	45.000.000.000	90,00	45.000.000.000	90,00
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>906.975.060.495</b>		<b>995.202.164.910</b>	



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX") 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 lầu 16, Tòa nhà AB, 76 Đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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 Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần 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 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCLA là kinh doanh bất động sản, đầu tư và xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng các dự án đường bộ và đường sắt, và lắp đặt hệ thống điện và điều hòa không khí. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng lần lượt 24,25% và 14,25% quyền sở hữu của Công ty trong QCLA cho Bà Lê Thị Kim Chính và Bà Võ Thị Hồng tương ứng. Việc thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và chấp thuận bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310226293 ngày 31 tháng 7 năm 2011.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") 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 số 11, Km 9 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 TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường ("QCH") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102045810 ngày 13 tháng 12 năm 2006 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCH là cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư - nhà cao tầng và môi giới bất động sản; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp - dân cư; và thực hiện sản giao dịch bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh ("HT") 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 TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") 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 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011. DNM có trụ sở đăng ký tại số Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty và cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Giai Việt	328.327.585.439	49,00	328.327.585.439	49,00
Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn	55.950.000.000	30,00	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.277.585.439</b>		<b>328.327.585.439</b>	

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

Vào ngày 19 tháng 4 năm 2011, Công ty đã mua lại 30% quyền sở hữu của Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn ("QCSG") từ SGX. Việc đầu tư này phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 19 tháng 4 năm 2011 và chấp thuận bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310476198 ngày 11 tháng 5 năm 2011. QCSG 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 0310476198 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. QCSG có trụ sở đăng ký tại lầu 16, Tòa nhà AB, 76 Đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCSG là phát triển và kinh doanh bất động sản.

#### 12.3 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Dự án Lương Đình Cửa (i)	64.877.670.000	-	69.877.670.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (ii)	30.012.508.333	13,81	30.012.508.333	13,81
Dự án Đà Nẵng (iii)	12.240.000.000	-	12.240.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.130.178.333</b>		<b>112.130.178.333</b>	

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty 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.

(ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty 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.

(iii) Đây là khoản đầu tư của Công ty theo 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.



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 13. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	78.700.000.000	101.150.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	26.482.260.462	120.255.385.036
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>105.182.260.462</u></b>	<b><u>221.405.385.036</u></b>

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ				
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	52.700.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	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 TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	26.000.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 9 tháng trả sau +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 Số 120A đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku với tổng giá trị là 46,767 tỷ VNĐ
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>78.700.000.000</u></b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**14. CHI PHÍ LÃI VAY**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản dở dang	81.718.948.551	27.830.091.202
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25)	78.170.308.158	19.351.223.149
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>159.889.256.709</u></b>	<b><u>47.181.314.351</u></b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	101.604.661.802	6.069.226.710
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	43.686.640.554	141.061.312.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>145.291.302.356</u></b>	<b><u>147.130.539.010</u></b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	244.303.403.373	342.823.252.627
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	14.533.306.223	119.471.683.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>258.836.709.596</u></b>	<b><u>462.294.936.059</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.1)	61.147.643.178	73.166.191.917
Thuế giá trị gia tăng	10.047.350.630	-
Thuế thu nhập cá nhân	540.796.918	514.049.349
Thuế khác	1.616.609.268	1.145.897.779
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>73.352.399.994</u></b>	<b><u>74.826.139.045</u></b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	53.572.170.619	2.901.845.076
Chi phí xây dựng công trình	18.263.476.781	7.744.629.409
Khác	21.432.697.908	13.310.738.509
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.268.345.308</u></b>	<b><u>23.957.212.994</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 28</i> )	472.190.028.376	230.026.405.251
Bên thứ ba	<u>25.785.788.049</u>	<u>188.459.925.380</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>497.975.816.425</u></b>	<b><u>418.486.330.631</u></b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Các khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đang xây dựng.

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	679.082.860.680	318.510.011.307
Trái phiếu chuyển đổi	195.000.000.000	136.500.000.000
Trái phiếu	<u>150.000.000.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.024.082.860.680</u></b>	<b><u>455.010.011.307</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)</i>	26.482.260.462	120.255.385.036
<i>Vay dài hạn</i>	997.600.600.218	334.754.626.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

21. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	43.859.268.565	Ngày 31 tháng 7 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau +3% (cho khoản vay VNĐ) hoặc 2,5%( cho khoản vay USD)/ năm	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan và Ông Lại Thế Hà, 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 lô Số A5 khu Đảo Xanh, Phường Hoa Cương Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 5 tỷ VNĐ
Ngân Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	123.053.333.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	Lãi suất ưu đãi 6,9% /năm	Dự án thủy điện Iagrai 1 (Thuyết minh số 11)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Gia Lai	512.170.259.115	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014	Đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu dân cư 6A 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 (Thuyết minh số 8), và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty với giá trị là 124,2 tỷ VNĐ
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>679.082.860.680</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	26.482.260.462				
Vay dài hạn	652.600.600.218				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**21. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

**21.2 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. 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 vào ngày 9 tháng 12 năm 2010, và 58.500.000.000 VNĐ với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho Vinacapital Vietnam Fixed Income Fund Ltd vào ngày 8 tháng 2 năm 2011. 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 cũng cam kết về mức lợi nhuận thuần sau thuế sẽ đạt được cho các năm tài chính 2011, 2012 và 2013 ("Kế hoạch kinh doanh") đối với các trái chủ. Nếu Công ty không đạt được lợi nhuận thuần sau thuế theo Kế hoạch kinh doanh như đã cam kết thì các trái chủ được quyền yêu cầu Công ty mua lại các trái phiếu này trước hạn theo giá gốc cộng lãi suất 22%/năm.

**21.3 Trái phiếu**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã phát hành trái phiếu thường trị giá 150.000.000.000 VNĐ theo mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu và sẽ hoàn trả theo mệnh giá vào ngày 30 tháng 6 năm 2014. Trái phiếu chịu lãi suất 25,5%/năm trong năm thanh toán lãi đầu tiên trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm bình quân 12 tháng do các Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam công bố cộng với biên độ 7%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Tiền lãi được thanh toán 2 kỳ mỗi năm vào ngày 30 tháng 6 và 31 tháng 12. Công ty sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên lô đất này với diện tích 1.437,7 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 24 đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được sở hữu bởi Công ty cổ phần Quốc Cường Liên Á – công ty con của Công ty – làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu. Số tiền thu từ việc phát hành được sử dụng để tài trợ cho các dự án bất động sản, thủy điện và trồng cao su mà Công ty đang triển khai.

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 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 sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	332.050.000.000	207.000.000.000	(9.310.700.000)	80.750.743.074	2.579.182.147	149.787.483.466	762.856.708.687
Cổ phiếu mới phát hành thông qua:							
Tiền mặt	682.606.440.000	623.318.965.000	-	-	-	-	1.305.925.405.000
Cổ phiếu thưởng	200.524.950.000	-	-	(80.750.743.074)	-	(119.774.206.926)	-
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	1.689.300.000	9.310.700.000	-	-	-	11.000.000.000
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	9.025.743.074	1.000.000.000	(10.025.743.074)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	236.897.354.671	236.897.354.671
Số cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>-</u>	<u>9.025.743.074</u>	<u>3.579.182.147</u>	<u>256.884.888.137</u>	<u>2.316.679.468.358</u>
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	1.215.181.390.000	832.008.265.000	-	9.025.743.074	3.579.182.147	256.884.888.137	2.316.679.468.358
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	14.153.000.000	8.492.000.000	(22.645.000.000)	-
Cổ tức được chia trong năm	-	-	-	-	-	(60.759.069.500)	(60.759.069.500)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(37.200.087.638)	(37.200.087.638)
Số cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>-</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>136.280.730.999</u>	<u>2.218.720.311.220</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VNĐ					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số tiền	Cổ phiếu thường	%	Số tiền	Cổ phiếu thường	%
Bà Nguyễn Thị Như Loan	607.327.990.000	60.732.799	49,98	608.146.470.000	60.814.647	50,05
Quỹ đầu tư VOF	116.610.000.000	11.661.000	9,60	116.610.000.000	11.661.000	9,60
Ông Lại Thế Hà	5.975.000.000	597.500	0,49	5.975.000.000	597.500	0,49
Ông Nguyễn Quốc Cường	5.375.000.000	537.500	0,44	5.375.000.000	537.500	0,44
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	1.805.840.000	180.584	0,15	1.805.840.000	180.584	0,15
Cổ đông khác	478.087.560.000	47.808.756	39,34	477.269.080.000	47.726.908	39,27
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.215.181.390.000</b>	<b>121.518.139</b>	<b>100</b>	<b>1.215.181.390.000</b>	<b>121.518.139</b>	<b>100</b>

**22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	1.215.181.390.000	332.050.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	883.131.390.000
Số dư cuối kỳ	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>1.215.181.390.000</u>
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>(60.759.069.500)</b>	-

**22.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số cổ phiếu được phép phát hành	121.518.139	121.518.139
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	121.518.139	121.518.139
<i>Cổ phiếu thường</i>	121.518.139	121.518.139
Cổ phiếu đang lưu hành	121.518.139	121.518.139
<i>Cổ phiếu thường</i>	121.518.139	121.518.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu bán hàng**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>241.460.891.798</b>	<b>750.813.078.731</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	121.965.189.371	108.635.827.469
Doanh thu bất động sản	119.495.702.427	642.177.251.262
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>241.460.891.798</u></b>	<b><u>750.813.078.731</u></b>

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	37.153.895.585	6.667.824.750
Lãi tiền gửi	24.674.973.384	30.132.404.585
Lãi phạt do chậm thanh toán	-	16.353.939.150
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	11.017.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.828.868.969</u></b>	<b><u>53.165.185.985</u></b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	114.942.319.561	387.891.954.507
Giá vốn hàng bán	114.693.971.574	78.510.793.224
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>229.636.291.135</u></b>	<b><u>466.402.747.731</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	78.170.308.158	19.351.223.149
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.438.321.119	478.397.286
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	244.785.622	-
Khác	2.752.500.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>83.605.914.899</u></b>	<b><u>19.829.620.435</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>9.112.825.903</b>	<b>35.018.967.063</b>
Thu thanh lý hợp đồng căn hộ	6.868.124.071	34.066.670.863
Lãi phạt do chậm thanh toán	2.108.338.196	-
Thu từ thanh lý tài sản cố định	136.363.636	952.296.200
<b>Chi phí khác</b>	<b>(4.371.332.860)</b>	<b>(2.800.032.012)</b>
Phạt chậm thanh toán thuế	(4.123.367.065)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(219.473.473)	(284.692.500)
Phạt do thanh lý hợp đồng	-	(1.708.000.000)
Khác	(28.492.322)	(807.339.512)
<b>THU NHẬP THUẦN</b>	<b>4.741.493.043</b>	<b>32.218.935.051</b>



**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Do Công ty phát sinh lỗ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, nên Công ty không trích thuế TNDN.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 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. (Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với (lỗ) lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì (lỗ tính thuế) 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 kỳ 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu (lỗ) lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng và (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(37.200.087.638)</b>	<b>315.863.139.561</b>
<b>Các điều chỉnh giảm (lỗ) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí không được khấu trừ	6.466.635.384	-
<b>(Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>(30.733.452.254)</b>	<b>315.863.139.561</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>78.965.784.890</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	73.166.191.917	32.004.223.739
Thuế TNDN đã trả trong năm	(12.018.548.739)	(37.803.816.712)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>61.147.643.178</b>	<b>73.166.191.917</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**27.2 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho các khoản lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 30.733.452.254 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2010: không) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VNĐ		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2011	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2011
2011	2016	30.733.452.254	-	-	30.733.452.254
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>30.733.452.254</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.733.452.254</b>

Số lỗ tính thuế TNDN ước tính nêu trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập các báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế 6.687.690.668 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Giá trị	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Công ty con	Chi phí công trình xây dựng	150.000.000.000	
		Nhận tạm ứng	29.780.844.246	
		Doanh thu bán hàng	13.265.166.200	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	Công ty con	Nhận tạm ứng	108.095.000.000	
		Tạm ứng	6.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Nhận tạm ứng	81.200.000.000	
		Góp vốn	72.600.000.000	
Công ty Cổ Phần Giai Việt	Bên liên quan	Chi phí công trình xây dựng	91.706.747.118	
		Tạm ứng	30.000.000.000	
		Chi phí đền bù giải tỏa	7.100.000.000	
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng	58.483.928.000	
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Cho vay	86.840.222.732	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**28. 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:

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn	Bên liên quan	Tạm ứng	25.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Mua hàng hóa Doanh thu bán hàng	35.325.100.388 3.414.439.791
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Vay Trả tiền vay	338.077.500.000 307.694.149.779
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Vay Trả tiền vay	460.381.430.269 404.871.107.328
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Cho vay Thu tiền vay Tạm ứng cho công tác đền bù giải tỏa Vay Trả tiền vay	134.777.795.736 101.540.000.000 105.387.300.000 15.675.000.000 14.915.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Quốc Cường	Công ty con	Mua căn hộ	43.490.617.200

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng	40.476.124.400
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng	463.846.133
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>40.939.970.533</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>			
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Ứng trước phí xây dựng	89.215.900
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Ứng trước phí xây dựng	4.149.396.423
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>4.238.612.323</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
<b>Phải thu khác</b>			
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Tạm ứng cho công tác đền bù giải tỏa	105.387.300.000
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Cho vay (*) Lãi vay	81.098.563.000 3.611.659.732
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Tạm ứng cho công tác đền bù giải tỏa	19.623.501.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Tạm ứng	522.004.998
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Bên liên quan	Tạm ứng	400.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Tạm ứng	415.325.846
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Tạm ứng	245.455.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>218.803.809.576</u></b>
(*) Khoản này thể hiện Công ty cho QCLA vay hỗ trợ hoạt động của công ty này với lãi suất 2,13%/ tháng.			
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Quốc Cường	Công ty con	Mua bất động sản	26.958.643.850
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Công ty con	Mua bất động sản	16.727.996.704
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>43.686.640.554</u></b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Công ty con	Mua bất động sản	7.672.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Ứng trước để mua bất động sản	4.559.683.432
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Ứng trước để mua bất động sản	2.301.622.791
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>14.533.306.223</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

				VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>	
<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	Công ty con	Góp vốn dự án Phước Kiển	114.912.000.000	
		Nhận tạm ứng	102.095.000.000	
		Mua cổ phiếu QCSG	55.950.000.000	
		Mua dự án 106 Lý Chính Thắng	44.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Nhận tạm ứng	88.686.805.251	
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Vay (*)	30.383.350.221	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Công ty con	Nhận tạm ứng	29.780.844.246	
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Vay (*)	5.419.138.672	
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Vay (*)	760.000.000	
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	202.889.986	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>472.190.028.376</u></b>	

(\*) Các khoản này thể hiện Công ty vay các cá nhân tài trợ cho vốn lưu động của Công ty với lãi suất từ 1,83%/ tháng đến 2,13%/ tháng.

**29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các dự án bất động sản của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010.

***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và hàng hóa bất động sản của Công ty như sau:

			VNĐ
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>	<i>Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dữ đang trên bảng cân đối kế toán riêng</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>			
VNĐ	+300	(2.434.500.000)	3.804.967.283
VNĐ	-300	2.434.500.000	(3.804.967.283)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>			
VNĐ	+300	(612.000.000)	1.229.932.473
VNĐ	-300	612.000.000	(1.229.932.473)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty không thực hiện quản lý rủi ro ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái của Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

***Rủi ro về bất động sản***

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

***Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản***

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

***Tiền gửi ngân hàng***

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Rủi ro thanh khoản* (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

					VND
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 2-3 năm</i>	<i>Từ 4-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>					
Các khoản vay và nợ	105.182.260.462	770.452.517.218	175.082.250.000	52.065.833.000	1.102.782.860.680
Phải trả người bán	145.291.302.356	-	-	-	145.291.302.356
Phải trả khác và chi phí phải trả	557.296.501.198	-	-	-	557.296.501.198
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>807.770.064.016</b>	<b>770.452.517.218</b>	<b>175.082.250.000</b>	<b>52.065.833.000</b>	<b>1.805.370.664.234</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>					
Các khoản vay và nợ	221.405.385.036	279.942.490.000	11.940.000.000	42.872.136.271	556.160.011.307
Phải trả người bán	147.130.539.010	-	-	-	147.130.539.010
Các khoản vay và nợ	430.381.955.452	-	-	-	430.381.955.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>798.917.879.498</b>	<b>279.942.490.000</b>	<b>11.940.000.000</b>	<b>42.872.136.271</b>	<b>1.133.672.505.769</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Tài sản đảm bảo*

Công ty đã sử dụng tài sản của các dự án thủy điện Iagrai 1, dự án Phước Kiến và quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng được sở hữu bởi Bà Nguyễn Thị Như Loan làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ các Ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21). Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

**30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng của Công ty.

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>Giá trị ghi sổ VNĐ</i>	<i>Dự phòng VNĐ</i>	<i>Giá trị ghi sổ VNĐ</i>	<i>Dự phòng VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	-	-	67.653.980.005	-	-	67.653.980.005
Phải thu khách hàng	32.129.773.036	(23.044.894.030)	83.018.044.829	(10.299.019.590)	9.084.879.006	72.719.025.239
Phải thu các bên liên quan	259.743.780.109	-	313.774.183.055	-	259.743.780.109	313.774.183.055
Phải thu khác	260.661.553.772	-	160.283.811.011	-	260.661.553.772	160.283.811.011
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.868.222.466	-	123.158.482.327	-	14.868.222.466	123.158.482.327
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>567,403,329,383</b>	<b>(23.044.894.030)</b>	<b>747.888.501.227</b>	<b>(10.299.019.590)</b>	<b>544.358.435.353</b>	<b>737.589.481.637</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>		VND
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
	<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay và nợ	1.102.782.860.680	556.160.011.307	1.102.782.860.680	556.160.011.307	
Phải trả các bên liên quan	515.876.668.930	371.087.717.551	515.876.668.930	371.087.717.551	
Phải trả khách hàng	101.604.661.802	6.069.226.710	101.604.661.802	6.069.226.710	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	85.106.472.822	200.355.550.201	85.106.472.822	200.355.550.201	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.805.370.664.234</b>	<b>1.133.672.505.769</b>	<b>1.805.370.664.234</b>	<b>1.133.672.505.769</b>	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**31. CÁC CAM KẾT LIÊN QUAN CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có khoản cam kết trị giá 18.003.389.022 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 40.123.507.826 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc thi công hai nhà máy thủy điện lagrai 1 and lagrai 2.

**32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính riêng của năm nay.

	31 tháng 12 năm 2010 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VNĐ
			31 tháng 12 năm 2010 (được trình bày lại)
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
Người mua trả tiền trước	577.206.936.059	(114.912.000.000)	462.294.936.059
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	303.574.330.631	114.912.000.000	418.486.330.631

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

\_\_\_\_\_  
Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Ngày 25 tháng 3 năm 2012



\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

