

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

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

Ngày 31 tháng 03 năm 2011

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Báo cáo của Hội đồng Quản trị | 1 - 2 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 3 - 4 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 5 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 6 - 7 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 8 - 29 |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 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 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 tầng 16, Tòa nhà A&B, 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 của Công ty.

CÔNG BỐ 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.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 hệ thống kế toán đã được đăng ký. 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 đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 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 Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống 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 (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) và các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được phát hành riêng phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

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 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thị Như Loan
Chủ tịch

Ngày 25 tháng 04 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 03 năm 2011

VNĐ

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 2.983.814.762.858 | 2.707.948.796.487 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 14.257.821.597 | 123.158.482.327 |
| 111 | 1. Tiền | | 14.257.821.597 | 15.863.482.327 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | | 107.295.000.000 |
| 120 | II. Các khoản đầu tư ngắn hạn | | 92.500.000.000 | 67.653.980.005 |
| 121 | 1. Các khoản đầu tư ngắn hạn | 5 | 92.500.000.000 | 67.653.980.005 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 912.867.574.499 | 637.773.891.736 |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | 6 | 114.443.581.850 | 85.626.659.129 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | 7 | 242.209.996.362 | 90.996.872.431 |
| 135 | 3. Các khoản phải thu khác | 8 | 566.513.015.877 | 471.449.379.766 |
| 139 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn | | (10.299.019.590) | (10.299.019.590) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9 | 1.949.851.522.666 | 1.868.782.236.897 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.949.851.522.666 | 1.868.782.236.897 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | | - |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 14.337.844.096 | 10.580.205.522 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 477.492.603 | 477.492.603 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 12.704.584.338 | 9.110.810.764 |
| 158 | 3. Tài sản ngắn hạn khác | | 1.155.767.155 | 991.902.155 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.591.117.051.404 | 1.676.020.764.355 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 246.070.709.013 | 240.360.835.673 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 15.779.045.478 | 16.133.971.987 |
| 222 | Nguyên giá | | 31.092.179.992 | 30.197.249.257 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (15.313.134.514) | (14.063.277.270) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | 47.570.037.484 | 47.571.474.985 |
| 228 | Nguyên giá | | 47.621.425.000 | 47.621.425.000 |
| 229 | Giá trị khấu trừ lũy kế | | (51.387.516) | (49.950.015) |
| 230 | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12 | 182.721.626.051 | 176.655.388.701 |
| 250 | II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | | 1.345.046.342.391 | 1.435.659.928.682 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 13.1 | 904.588.578.619 | 995.202.164.910 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | 13.2 | 328.327.585.439 | 328.327.585.439 |
| 258 | 3. Đầu tư dài hạn khác | 13.3 | 112.130.178.333 | 112.130.178.333 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 4.574.931.814.262 | 4.383.969.560.842 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2011

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 2.224.477.072.364 | 2.067.290.092.484 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.760.313.038.093 | 1.369.461.090.618 |
| 311 | 1. Vay ngắn hạn | 14 | 221.405.385.036 | 221.405.385.036 |
| 312 | 2. Phải trả người bán | 16 | 148.836.814.587 | 147.130.539.010 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | 17 | 504.988.404.310 | 577.206.936.059 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 84.245.506.669 | 74.826.139.045 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 641.680.000 | 616.991.309 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 19 | 26.931.043.494 | 23.957.212.994 |
| 318 | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 20 | 376.451.847.764 | 303.574.330.631 |
| 323 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | (1.745.039.020) | - |
| 338 | 9. Doanh thu chưa thực hiện | 21 | 398.557.395.253 | 20.743.556.534 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 464.164.034.271 | 697.829.001.866 |
| 333 | 1. Phải trả dài hạn khác | | 205.121.000.000 | 10.121.000.000 |
| 334 | 2. Vay và nợ dài hạn | 22 | 259.043.034.271 | 334.754.626.271 |
| 338 | 3. Doanh thu chưa thực hiện | 21 | | 352.953.375.595 |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.350.454.741.898 | 2.316.679.468.358 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 23.1 | 2.350.454.741.898 | 2.316.679.468.358 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | 23.2 | 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 |
| 414 | 3. Cổ phiếu ngân quỹ | | | - |
| 417 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 9.025.743.074 | 9.025.743.074 |
| 418 | 5. Quỹ dự phòng tài chính | | 3.579.182.147 | 3.579.182.147 |
| 420 | 6. Lợi nhuận chưa phân phối | | 290.660.161.677 | 256.884.888.137 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.574.931.814.262 | 4.383.969.560.842 |



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011

VNĐ

| CHỈ TIÊU | Mã số | Th minh | Quý 1 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý | |
|--|-------|---------|------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 24 | 30.148.750.688 | 18.434.109.734 | 30.148.750.688 | 18.434.109.734 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 30.148.750.688 | 18.434.109.734 | 30.148.750.688 | 18.434.109.734 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 25 | (17.838.335.462) | (15.877.959.376) | (17.838.335.462) | (15.877.959.376) |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 12.310.415.226 | 2.556.150.358 | 12.310.415.226 | 2.556.150.358 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 24.2 | 39.515.949.200 | 6.747.081.864 | 39.515.949.200 | 6.747.081.864 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 26 | (3.665.025.881) | (649.973.151) | (3.665.025.881) | (649.973.151) |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | (3.665.025.881) | (649.973.151) | (3.665.025.881) | (649.973.151) |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | (650.184.967) | (219.779.226) | (650.184.967) | (219.779.226) |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | (2.479.876.097) | (1.311.106.203) | (2.479.876.097) | (1.311.106.203) |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 45.031.277.481 | 7.122.373.642 | 45.031.277.481 | 7.122.373.642 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 27 | 2.420.569 | 497.097.067 | 2.420.569 | 497.097.067 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 27 | | (40.011.042) | | (40.011.042) |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 2.420.569 | 457.086.025 | 2.420.569 | 457.086.025 |
| 14. Phần lỗ từ công ty liên kết | 45 | | | | | |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 45.033.698.050 | 7.579.459.667 | 45.033.698.050 | 7.579.459.667 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 11.258.424.510 | 1.894.864.917 | 11.258.424.510 | 1.894.864.917 |
| 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | | |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | 33.775.273.540 | 5.684.594.750 | 33.775.273.540 | 5.684.594.750 |
| <i>Phân bổ:</i> | | | | | | |
| <i>18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số</i> | | | | | | |
| <i>18.2 Cổ đông của Công ty</i> | | | | | | |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 80 | | | | | |



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Ngày 25 tháng 04 năm 2011



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Lợi nhuận trước thuế | | 45.033.698.050 | 315.863.139.561 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định | 10, 11 | 1.251.294.745 | 4.846.898.128 |
| 03 | Dự phòng | | | (873.816.295) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (76.935.707.899) | (30.800.008.285) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 15 | 3.665.025.881 | 19.351.223.149 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (26.985.689.223) | 308.387.436.258 |
| 09 | (Tăng) giảm các khoản phải thu | | (199.856.306.443) | (129.900.490.906) |
| 10 | Tăng (giảm) hàng tồn kho | | (81.069.285.769) | (495.299.936.041) |
| 11 | (Giảm) tăng các khoản phải trả | | 144.727.033.792 | (227.423.223.888) |
| 12 | Giảm (tăng) chi phí trả trước | | | 2.257.658.189 |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | | (2.977.631.222) | (19.946.349.007) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 28 | (1.833.480.303) | (37.803.816.712) |
| 16 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | | (1.092.480.709) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (167.995.359.168) | (600.821.202.816) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | | (161.902.404.156) | (113.428.352.338) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định | | | 952.296.200 |
| | Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ vào các đơn vị khác | | (87.285.441.100) | |
| 26 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (72.600.000.000) | (575.704.872.598) |
| 27 | Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 308.595.000.000 | - |
| 28 | Tiền lãi nhận được | 24.2 | 1.879.535.491 | 30.132.404.585 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (11.313.309.765) | (658.048.524.151) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011

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 | | | 1.316.925.405.000 |
| 34 | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 274.908.008.203 | 1.265.427.193.488 |
| 35 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (204.500.000.000) | (1.228.920.704.022) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 70.408.008.203 | 1.353.431.894.466 |
| 50 | Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | (108.900.660.730) | 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 | 14.257.821.597 | 123.158.482.327 |



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Nhu Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 tầng 16, Tòa nhà A&B, số 76 Đường Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2011 là 150 (31 tháng 12 năm 2009: 128).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán 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 (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) và các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được phát hành riêng phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

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 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

Hướng dẫn kế toán đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu 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 được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính ở những năm trước ngoại trừ các trường hợp:

Trong năm tài chính, Công ty 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 Công ty là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

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

3.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Bất động sản tồn kho (tiếp theo)

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 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 kỳ 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 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 kỳ kế toán năm. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 *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 riêng 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 riêng.

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 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 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 doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ 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 trong năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 kỳ 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.

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 kỳ 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 của Công ty trong năm.

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 kỳ 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 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. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trả bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2008.

3.14 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.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty 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 Công ty 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..

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty 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 Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty 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 khoản nợ phải trả được trình bày trong phần Thuyết minh số 3.1.

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 tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty khác 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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:

| Nghiệp vụ | CMKTVN 10 | Thông tư 201 |
|--|--|---|
| 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 riêng. | 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 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 năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. | 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 riêng. Tất cả lỗ 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 riêng 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 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 phản 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. |

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 03 năm 2011 là không trọng yếu xét về mặt tổng thể.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 kỳ kế toán.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 năm tài chính.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VNĐ | |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 1.989.015.500 | 6.740.537.802 |
| Tiền gửi ngân hàng | 12.268.806.097 | 9.122.944.525 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 107.295.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>14.257.821.597</u> | <u>123.158.482.327</u> |

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

Các khoản đầu tư ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi có thời hạn tại các ngân hàng thương mại với lãi suất theo từng thời điểm gửi cho các ngân hàng

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | VNĐ | |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bên thứ ba | 58.763.301.550 | 83.018.044.829 |
| Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>) | 55.680.280.300 | 2.608.614.300 |
| TỔNG CỘNG | <u>114.443.581.850</u> | <u>85.626.659.129</u> |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | (10.299.019.590) | (10.299.019.590) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>104.144.562.260</u> | <u>75.327.639.539</u> |

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | VNĐ | |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tạm ứng cho nhà thầu thi công công trình thủy điện và cao su | 56.051.040.863 | 54.102.479.399 |
| Tạm ứng để mua đất | 169.067.298.886 | 27.762.565.337 |
| Khác | 17.091.656.613 | 9.131.827.695 |
| TỔNG CỘNG | <u>242.209.996.362</u> | <u>90.996.872.431</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>) | 416.918.426.240 | 311.165.568.755 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (i) | 136.446.980.910 | 136.446.980.910 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii) | 12.061.588.173 | 12.061.588.173 |
| Lãi tiền gửi phải thu | | 10.264.437.024 |
| Phải thu khác | 1.086.020.554 | 1.510.804.904 |
| TỔNG CỘNG | 566.513.015.877 | 471.449.379.766 |

- (i) Khoản tiền này thể hiện 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.

9. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản dở dang (*) | 1.794.585.495.651 | 1.705.074.317.901 |
| Hàng hóa | 54.104.328.805 | 63.627.549.968 |
| Bất động sản hàng hóa | 53.583.389.700 | 53.583.389.700 |
| Chi phí sản xuất dở dang | 29.620.977.370 | 26.734.480.369 |
| Nguyên vật liệu | 12.709.574.867 | 14.936.127.291 |
| Thành phẩm | 3.436.108.172 | 3.165.144.232 |
| Hàng gửi đi bán | 1.811.648.101 | 1.661.227.436 |
| TỔNG CỘNG | 1.949.851.522.666 | 1.868.782.236.897 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | - |
| | 1.949.851.522.666 | 1.868.782.236.897 |

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) 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 Phước Kiển (*) | 1.295.235.578.999 | 1.246.496.710.999 |
| Công trình chung cư The Mansion | 196.494.222.257 | 196.494.222.257 |
| Công trình chung cư QCGL II | 168.506.873.209 | 128.497.792.784 |
| Công trình chung cư Giai Viết | 72.794.488.080 | 72.603.007.425 |
| Nhà Võ Thị Sáu (*) | 44.708.944.640 | 44.708.944.640 |
| Công trình khác | 16.845.388.466 | 16.273.639.796 |
| TỔNG CỘNG | 1.794.585.495.651 | 1.705.074.317.901 |

(*) 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 14 và số 22*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | VND | | | | |
|--------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| | <i>Nhà cửa & vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc thiết bị</i> | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Trang thiết bị văn phòng</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | | | |
| Số dư đầu năm | 10.920.676.336 | 6.966.864.898 | 11.514.250.809 | 795.457.214 | 30.197.249.257 |
| Mua trong năm | | 894.930.735 | | | 894.930.735 |
| Thanh lý | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | <u>10.920.676.336</u> | <u>7.861.795.633</u> | <u>11.514.250.809</u> | <u>795.457.214</u> | <u>31.092.179.992</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | |
| Số dư đầu năm | (4.184.103.132) | (5.848.487.319) | (3.235.229.605) | (795.457.214) | (14.063.277.270) |
| Khấu hao trong năm | (320.956.188) | (437.816.473) | (491.084.583) | | (1.249.857.244) |
| Thanh lý | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | <u>(4.505.059.320)</u> | <u>(6.286.303.792)</u> | <u>(3.726.314.188)</u> | <u>(795.457.214)</u> | <u>(15.313.134.514)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Số dư đầu năm | <u>6.736.573.204</u> | <u>1.118.377.579</u> | <u>8.279.021.204</u> | | <u>16.133.971.987</u> |
| Số dư cuối năm | <u>6.415.617.016</u> | <u>1.575.491.841</u> | <u>7.787.936.621</u> | | <u>15.779.045.478</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. 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 và cuối năm | <u>47.568.600.000</u> | <u>52.825.000</u> | <u>47.621.425.000</u> |
| Giá trị khấu trừ lũy kế: | | | |
| Số dư đầu năm | - | (49.950.015) | (49.950.015) |
| Khấu trừ trong năm | - | <u>(1.437.501)</u> | <u>(1.437.501)</u> |
| Số dư cuối năm | - | <u>(51.387.516)</u> | <u>(51.387.516)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số dư đầu năm | <u>47.568.600.000</u> | <u>2.874.985</u> | <u>47.571.474.985</u> |
| Số dư cuối năm | <u>47.568.600.000</u> | <u>1.437.484</u> | <u>47.570.037.484</u> |

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | VNĐ | |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Dự án thủy điện lagrai 1 (*) | 133.370.903.212 | 129.862.401.331 |
| Dự án nông trường cao su | 48.766.331.015 | 46.208.595.546 |
| Dự án thủy điện lagrai 2 | 526.193.904 | 526.193.904 |
| Khác | <u>58.197.920</u> | <u>58.197.920</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>182.721.626.051</u> | <u>176.655.388.701</u> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào các công ty con

| Tên công ty con | Số cuối năm VNĐ | Tỷ lệ sở hữu % | Số đầu năm VNĐ | Tỷ lệ sở hữu % |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh | 379.919.125.000 | 85,16 | 379.919.125.000 | 85,16 |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á | 230.543.612.747 | 55,1 | 399.991.500.000 | 91,59 |
| 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 |
| TỔNG CỘNG | 904.588.578.619 | | 995.202.164.910 | |

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 Kế hoạch và Đầu tư 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 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 Kế hoạch Đầu tư 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, 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.

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 Kế hoạch và Đầu tư 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 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 Kế hoạch và Đầu tư 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

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 Kế hoạch và Đầu tư 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 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.

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

| Tên đơn vị | Năm nay | | Năm trước | |
|---------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | 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 | 49,0 | 328.327.585.439 | 49,0 |
| | | | - | - |
| TỔNG CỘNG | 328.327.585.439 | | 328.327.585.439 | |

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 Kế hoạch và Đầu tư 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 là phát triển và kinh doanh bất động sản.

13.3 Đầu tư dài hạn khác

| Tên đơn vị | Năm nay | | Năm trước | |
|---|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | Giá trị đầu tư | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị đầu tư | Tỷ lệ sở hữu (%) |
| Dự án Lương Định Của (i) | 69.877.670.000 | | 69.877.670.000 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (ii) | 30.012.508.333 | | 30.012.508.333 | 13,81 |
| Dự án Đà Nẵng (iii) | 12.240.000.000 | | 12.240.000.000 | - |
| | | | - | - |
| TỔNG CỘNG | 112.130.178.333 | | 112.130.178.333 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

13.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (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) Công ty 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.

14. VAY NGẮN HẠN

| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|--|------------------------|------------------------|
| Vay ngân hàng | 101.150.000.000 | 101.150.000.000 |
| Vay cá nhân | - | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 22</i>) | 120.255.385.036 | 120.255.385.036 |
| TỔNG CỘNG | 221.405.385.036 | 221.405.385.036 |

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 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 Trưng 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. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

| Bên cho vay | Số dư | Ngày đáo | Mục đích | Lãi | Hình thức |
|---|-------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|---|
| | cuối năm | hạn | vay | suất | đảm bảo |
| | VNĐ | | | | |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội | 50.000.000.000 | 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 185 Đường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) và 2.000.000 cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty |
| TỔNG CỘNG | <u>101.150.000.000</u> | | | | |

15. CHI PHÍ LÃI VAY

| | VNĐ | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản | 2.488.549.715 | 27.830.091.202 |
| Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 26) | 3.665.025.881 | 19.351.223.149 |
| TỔNG CỘNG | <u>6.153.575.596</u> | <u>47.181.314.351</u> |

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | VNĐ | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bên thứ ba | 3.105.502.287 | 6.069.226.710 |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 145.731.312.300 | 141.061.312.300 |
| TỔNG CỘNG | <u>148.836.814.587</u> | <u>147.130.539.010</u> |

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | VNĐ | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bên thứ ba | 390.076.404.310 | 457.735.252.627 |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 114.912.000.000 | 119.471.683.432 |
| TỔNG CỘNG | <u>504.988.404.310</u> | <u>577.206.936.059</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | VNĐ | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28) | 82.591.136.124 | 73.166.191.917 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 508.472.766 | 514.049.349 |
| Thuế khác | 1.145.897.779 | 1.145.897.779 |
| Thuế giá trị gia tăng | - | - |
| TỔNG CỘNG | <u>84.245.506.669</u> | <u>74.826.139.045</u> |

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | VNĐ | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí xây dựng công trình | 10.718.459.909 | 7.744.629.409 |
| Lãi vay phải trả | 2.901.845.076 | 2.901.845.076 |
| Khác | 13.310.738.509 | 13.310.738.509 |
| TỔNG CỘNG | <u>26.931.043.494</u> | <u>23.957.212.994</u> |

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

| | VNĐ | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bên thứ ba | 296.421.476.900 | 188.459.925.380 |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 80.009.405.251 | 115.114.405.251 |
| TỔNG CỘNG | <u>376.430.882.151</u> | <u>303.574.330.631</u> |

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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.

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

| | VNĐ | |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Vay ngân hàng | 259.043.034.271 | 318.510.011.307 |
| Trái phiếu chuyển đổi | 195.000.000.000 | 136.500.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>454.043.034.271</u> | <u>455.010.011.307</u> |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

| Bên cho vay | Số dư cuối năm | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---|-------------------------------|--------------------------|---|--|--|
| 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 Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai | 71.520.000.000 | 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 (Thuyết minh số 12) |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội | 144.650.898.000 | 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 (Thuyết minh số 9), và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty với giá trị là 124.200.000.000 VNĐ |
| TỔNG CỘNG | <u>259.043.034.271</u> | | | | |

22.2 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. 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.

Và

Ngày 28 tháng 01 năm 2011 Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn hai (2) năm kể từ ngày phát hành với tổng trị giá 58.500.000.000 VNĐ với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho nhà đầu tư. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | 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 | 80.750.743.074 | 2.579.182.147 | 149.787.483.466 | 762.856.708.687 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | <u>1.215.181.390.000</u> | <u>832.008.265.000</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> |
| Năm nay: | | | | | | |
| Số dư 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 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 33.775.273.540 | 33.775.273.540 |
| Số dư cuối năm | <u>1.215.181.390.000</u> | <u>832.008.265.000</u> | <u>9.025.743.074</u> | <u>3.579.182.147</u> | <u>290.660.161.677</u> | <u>2.350.454.741.898</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | VNĐ | | | | | |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|-----------------|
| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
| | Số tiền (VNĐ) | Cổ phiếu thường | Tỷ lệ sở hữu | Số tiền (VNĐ) | Cổ phiếu thường | Tỷ lệ sở hữu |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | 608.146.470.000 | 60.814.647 | 50,05 | 608.146.470.000 | 60.814.647 | 50,05 |
| Ông Nguyễn Quốc Cường | 5.375.000.000 | 537.500 | 0,44 | 5.375.000.000 | 537.500 | 0,44 |
| Ông Lại Thế Hà | 5.975.000.000 | 597.500 | 0,94 | 5.975.000.000 | 597.500 | 0,94 |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My | 11.167.920.000 | 1.116.792 | 0,91 | 11.167.920.000 | 1.116.792 | 0,91 |
| Quỹ đầu tư VOF | 116.610.000.000 | 11.661.000 | 9,60 | 116.610.000.000 | 11.661.000 | 9,60 |
| Cổ đông khác | 467.907.000.000 | 46.790.700 | 38,06 | 467.907.000.000 | 46.790.700 | 38,06 |
| TỔNG CỘNG | 1.215.181.390.000 | 121.518.139 | 100 | 1.215.181.390.000 | 121.518.139 | 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 | 1.215.181.390.000 | 332.050.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | | 883.131.390.000 |
| Số dư cuối năm | <u>1.215.181.390.000</u> | <u>1.215.181.390.000</u> |

23.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

| | VNĐ | |
|--|------------------------|--------------------------|
| | Năm nay Số cổ phiếu | Năm trước 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 |
| Cổ phiếu thường | | 121.518.139 |
| Cổ phiếu ưu đãi | | - |
| Cổ phiếu quỹ | | - |
| Cổ phiếu thường | | - |
| Cổ phiếu ưu đãi | | - |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 121.518.139 | 121.518.139 |
| Cổ phiếu thường | 121.518.139 | 121.518.139 |
| Cổ phiếu ưu đãi | | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng

| | VNĐ | |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Tổng doanh thu | 30.148.750.688 | 18.434.109.734 |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Doanh thu bán hàng</i> | <i>13.133.158.688</i> | <i>18.434.109.734</i> |
| <i>Doanh thu bất động sản</i> | <i>17.015.600.000</i> | |
| <i>Doanh thu dịch vụ</i> | | - |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Hàng bán bị trả lại | | - |
| | <u>30.148.750.688</u> | <u>18.434.109.734</u> |

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VNĐ | |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Lãi tiền gửi | 1.879.535.491 | 2.450.367.500 |
| Lãi do thanh lý các khoản đầu tư | 37.636.413.709 | 4.296.714.364 |
| Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán | | |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | | |
| | <u>39.515.949.200</u> | <u>6.747.081.864</u> |

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | VNĐ | |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Giá vốn hàng bán | 11.864.504.962 | 15.877.959.376 |
| Giá vốn bất động sản | 5.973.830.500 | |
| | <u>17.838.335.462</u> | <u>15.877.959.376</u> |

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VNĐ | |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí lãi vay | 3.665.025.881 | 649.973.151 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | | |
| | <u>3.665.025.881</u> | <u>649.973.151</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VNĐ | |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập khác | 2.420.569 | 497.097.067 |
| Thu do hủy hợp đồng | | 497.097.067 |
| Thu từ thanh lý tài sản cố định | | |
| Khác | 2.420.569 | - |
| Chi phí khác | | 40.011.042 |
| Phạt do hủy hợp đồng | | |
| Giá trị còn lại của tài sản thanh lý | | |
| Khác | | 40.011.042 |
| THU NHẬP THUẦN | 2.420.569 | 457.086.025 |

28. 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.

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.

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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29. 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 riêng.

30. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2011