

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ : Nguyễn Chí Thanh – p. Trà Bá – Tp Pleiku – Gia Lai

Điện thoại : 059 3 820046 / 3 820061 Fax : 059 3 820549

MST : 5900409387

Website: www.quoccuonggialai.com.vn

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN	
TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 55.512
Giờ:	Ngày 12 tháng 11 năm 11

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUỐC CƯỜNG GIA LAI

9 tháng năm 2011



Ngày lập báo cáo: ngày 15 tháng 11 năm 2011

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 09 năm 2011

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 35

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 ("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 số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6 Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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 Việt Thắng	Thành viên
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ 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

Thành viên Ban Giám đốc trong kỳ 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 kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 11 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 09 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.184.975.112.719	3.844.569.924.272
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	21.847.134.916	144.301.860.134
111	1. Tiền		21.847.134.916	37.006.860.134
112	2. Các khoản tương đương tiền			107.295.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		18.150.000.000	141.256.074.448
121	1. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		18.150.000.000	141.256.074.448
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		930.615.290.093	799.924.332.083
131	1. Phải thu khách hàng	5	107.781.998.742	83.158.517.504
132	2. Trả trước cho người bán	6	185.237.181.029	114.929.327.360
135	3. Các khoản phải thu khác	7	660.485.948.837	612.135.506.809
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(22.889.838.515)	(10.299.019.590)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.196.781.025.461	2.734.955.775.914
141	1. Hàng tồn kho		3.196.781.025.461	2.734.955.775.914
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.581.662.249	24.131.881.693
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.901.292.834	5.475.038.388
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9.393.210.965	13.104.029.185
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.717.439.693	2.429.544.741
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		3.569.718.757	3.123.269.379
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.265.615.201.674	1.283.906.224.821
210	I. Các khoản phải thu dài hạn			20.000.000.000
218	1. Phải thu dài hạn khác	28		20.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		666.630.275.693	661.754.654.800
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	20.408.154.032	26.232.452.963
222	Nguyên giá		40.782.133.570	42.381.791.984
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.373.979.538)	(16.149.339.021)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	47.568.600.000	47.608.171.824
228	Nguyên giá		47.678.394.120	47.678.394.120
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(109.794.120)	(70.222.296)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	598.653.521.661	587.914.030.013
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		572.344.853.042	579.604.437.742
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	384.277.585.439	325.489.873.032
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	188.067.267.603	254.114.564.710
260	IV. Tài sản dài hạn khác		26.640.072.939	22.547.132.279
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		14.822.158	6.152.712.405
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.2	26.625.250.781	16.394.419.874
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.450.590.314.393	5.128.476.149.093

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2011

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.790.331.402.778	2.642.386.788.773
310	I. Nợ ngắn hạn		1.760.213.360.627	1.675.327.317.732
311	1. Vay ngắn hạn	13	166.332.893.784	365.943.772.347
312	2. Phải trả người bán	15	132.048.076.605	43.751.994.970
313	3. Người mua trả tiền trước	16	540.092.711.356	496.690.085.280
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	69.883.156.123	83.752.970.680
315	5. Phải trả người lao động	17	12.422.178.932	658.161.180
316	6. Chi phí phải trả	18	337.477.885.707	196.850.077.472
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	36.538.641.302	333.518.558.751
320	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.017.256.220)	-
321	9. Doanh thu chưa thực hiện	20	459.553.516.170	154.161.697.052
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		7.881.556.868	
330	II. Nợ dài hạn		1.030.118.042.151	967.059.471.041
333	1. Vay và nợ dài hạn	21	647.858.558.060	582.557.826.271
334	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.2	20.941.384.091	21.151.837.940
336	3. Dự phòng phải trả dài hạn			-
337	4. Phải trả dài hạn khác		361.318.100.000	10.121.000.000
338	5. Doanh thu chưa thực hiện	20		353.228.806.830
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.359.351.647.072	2.329.051.858.532
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.359.351.647.072	2.329.051.858.532
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		9.025.743.074	9.025.743.074
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		3.579.182.147	3.579.182.147
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		299.557.066.851	269.257.278.311
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ		300.907.264.543	157.037.501.788
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.450.590.314.393	5.128.476.149.093

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 11 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Th minh	Quý 3		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	26.1	54.669.178.321	472.204.235.927	202.526.980.446	708.989.235.359
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.919.998.400		1.919.998.400	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		52.749.179.921	472.204.235.927	200.606.982.046	708.989.235.359
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	(46.499.623.408)	(322.491.186.864)	(163.679.974.361)	(443.463.363.108)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.249.556.513	149.713.049.063	36.927.007.685	265.525.872.251
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26.2	2.135.873.180	161.524.851.765	52.327.273.082	200.648.165.110
7. Chi phí tài chính	22	28	(30.600.431.794)	(94.767.091.289)	(74.212.161.337)	(131.503.795.472)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		(18.392.989.246)	(1.220.929.445)	(56.991.598.830)	(26.978.090.081)
8. Chi phí bán hàng	24		(679.517.574)	(833.050.716)	(2.803.585.425)	(1.491.629.639)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(7.251.168.229)	(5.914.233.600)	(32.065.992.792)	(16.699.265.550)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(30.145.687.904)	290.723.525.223	(19.827.458.787)	316.479.346.700
11. Thu nhập khác	31	29	4.364.547.909	2.131.467.667	93.060.337.259	3.398.907.189
12. Chi phí khác	32		(2.375.825.522)		(18.745.594.433)	(812.873.965)
13. Lợi nhuận khác	40		1.988.722.387	2.131.467.667	74.314.742.826	2.586.033.224
14. Phần lỗ từ công ty liên kết	45					
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		(28.156.965.517)	211.854.992.890	54.487.284.039	319.065.379.924
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(71.873.763)	(47.027.878.053)	(30.533.848.791)	(74.190.241.627)
17. Thuế TNDN hoãn lại	52			(6.173.060.877)	(10.441.284.756)	
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(28.228.839.280)	158.654.053.960	34.394.720.004	244.875.138.297
<i>Phân bổ:</i>						
18.1 Lợi ích của CD thiểu số			(1.736.891.502)	5.102.506.750	4.094.931.464	6.401.731.575
18.2 Cổ đông của Công ty			(26.491.947.778)	153.551.547.210	30.299.788.540	238.473.406.716
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 11 năm 2011

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		54.487.284.039	343.443.507.673
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10	4.264.212.341	4.479.714.593
03	Dự phòng		28.353.626.393	
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(91.844.962.685)	(293.137.873.797)
06	Chi phí lãi vay	25	56.991.598.830	15.220.314.510
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		52.251.758.918	70.005.662.979
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		544.703.603.929	(601.450.400.638)
10	Tăng hàng tồn kho		(496.861.869.676)	(608.198.018.874)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		7.778.979.967	479.325.610.758
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(175.703.435)	7.289.115.931
13	Tiền lãi vay đã trả		(14.820.697.739)	(8.783.920.089)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27	(4.120.818.071)	(7.751.174.791)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		6.197.100.000	918.771.061.131
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(118.299.000)	(49.635.089.519)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		94.834.054.893	199.572.846.888
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(280.511.271.842)	(179.890.699.850)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	26	688.902.945	
23	Tiền chi cho vay mua công cụ nợ các đơn vị khác		(724.015.318.499)	(623.280.000.000)
24	Tiền thu cho vay bán lại các công cụ nợ các đơn vị khác		670.130.833.333	566.738.260.131
26	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(72.894.000.000)	(151.150.000.000)
27	Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
28	Tiền lãi nhận được		3.187.090.078	4.858.916.771
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(403.413.763.985)	(382.723.522.948)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		132.000.000.000	906.777.467.820
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số			
33	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu			20.380.650.000
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.090.570.023.703	620.612.040.974
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(929.150.039.829)	(884.826.941.414)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		293.419.983.874	662.943.217.380
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(15.159.725.218)	479.792.541.320
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		37.006.860.134	31.626.197.814
61	Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			1.916.168
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	21.847.134.916	511.420.655.302

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 11 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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 ("GCNĐKKD") số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD 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 và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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. Văn phòng đại diện của Công ty tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6 Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2011 là 786 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 795).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 5 công ty con, trong đó:

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX"), trong đó Công ty nắm giữ 85,32% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4103006947 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 6 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. SGX có trụ sở đăng ký tại số 772 EFG đường Sư Vạn Hạnh, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGX là phát triển và kinh doanh bất động sản.

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA"), trong đó Công ty nắm giữ 57,09% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCLA có trụ sở đăng ký tại số 472 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCLA là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa, và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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 Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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.

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như được trình bày trong Thuyết minh số 30 và số 31.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phát sinh do Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn vì Tập đoàn chưa phát hành các công cụ tài chính phi phát 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.

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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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 khấu hao/hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ khi Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

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 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 hợp nhất giữa niên độ 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 Hợp nhất kinh doanh và nghiệp vụ mua tài sản

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

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

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

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

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

3.11 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 Tập đoàn trong kỳ.

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

3.14 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 và phát triển**

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

▶ **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.

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Hướng dẫn về xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

Nghiệp vụ

CMKTVN 10

Thông tư 201

Đánh giá lại số dư cuối kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và sẽ được ghi giảm trong kỳ tiếp theo.

Đánh giá lại số dư cuối kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Tập đoàn bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất các kỳ sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong kỳ ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn nếu Tập đoàn áp dụng Thông tư 201 cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011 là không trọng yếu xét về mặt tổng thể.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo) Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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

3.20 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 hợp nhất giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, và các công cụ tài chính chưa được niêm yết.

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 hợp nhất giữa niên độ, 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 hợp nhất giữa niên độ, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, và các khoản nợ và vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

3.20 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, đơn vị 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Tiền mặt	5.943.699.988	19.697.097.455
Tiền gửi ngân hàng	15.903.434.928	17.309.762.679
Các khoản tương đương tiền		107.295.000.000
TOTAL	<u>21.847.134.916</u>	<u>144.301.860.134</u>

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. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	18.150.000.000	141.256.074.448
TỔNG CỘNG	<u>18.150.000.000</u>	<u>141.256.074.448</u>

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Bên thứ ba	82.078.416.924	83.132.183.504
Bên liên quan	25.703.581.818	26.334.000
TỔNG CỘNG	<u>107.781.998.742</u>	<u>83.158.517.504</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.889.838.515)	(10.299.019.590)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>84.892.160.227</u>	<u>72.859.497.914</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng	53.115.203.000	28.302.565.337
Tạm ứng cho nhà thầu thi công công trình thủy điện và cao su	90.315.609.294	54.102.479.399
Tạm ứng mua đất	32.623.501.000	-
Khác	9.182.867.735	32.524.282.624
TỔNG CỘNG	<u>185.237.181.029</u>	<u>114.929.327.360</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	340.572.092.176	382.195.018.755
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (i)	146.414.879.000	136.446.980.910
Tạm ứng đền bù đất (ii)	147.387.300.000	59.035.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (iii)	16.836.034.561	15.649.550.814
Lãi tiền gửi phải thu		11.450.095.284
Phải thu khác	9.275.643.100	7.358.861.046
TỔNG CỘNG	<u>660.485.948.837</u>	<u>612.135.506.809</u>

- (i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn góp vốn vào dự án bất động sản 6B theo hợp đồng góp vốn ngày 29 tháng 6 năm 2007 với Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà.
- (ii) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn tạm ứng cho ông Nguyễn Thắng Hải về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án bất động sản Long Phước.
- (iii) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Tập đoàn kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Bất động sản dở dang (*)	2.819.344.566.317	2.571.247.856.918
Bất động sản hàng hóa	261.837.594.018	53.583.389.700
Hàng hóa	32.010.588.586	63.627.549.968
Chi phí sản xuất dở dang	37.899.391.847	26.734.480.369
Nguyên vật liệu	38.675.555.235	14.936.127.291
Thành phẩm	4.198.687.681	3.165.144.232
Hàng gửi đi bán	2.814.641.777	1.661.227.436
TỔNG CỘNG	<u>3.196.781.025.461</u>	<u>2.734.955.775.914</u>

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

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Dự án khu dân cư Phước Kiển (*)	1.554.941.582.323	1.289.951.433.234
Dự án chung cư QCGL II	221.589.160.576	172.263.724.692
Dự án chung cư The Mansion	209.741.948.866	204.567.920.845
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	178.119.073.684	-
Dự án chung cư Giai Việt	173.997.652.904	73.515.240.224
Dự án Hiệp Phú	139.075.070.964	167.716.246.459
Dự án chung cư Hồ Học Lãm	159.997.264.998	153.422.224.815
Dự án chung cư Trần Xuân Soạn (*)	-	258.321.381.334
Dự án đất 13E Phong Phú	137.173.646.562	190.279.365.586
Nhà Võ Thị Sáu (*)	44.709.165.440	44.708.944.640
Khác	-	16.501.375.089
TỔNG CỘNG	<u>2.819.344.566.317</u>	<u>2.571.247.856.918</u>

(*) Các dự án này đã được đem đi thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội, Việt Nam (Thuyết minh số 13 và 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

10. TÀI SẢN CỐ 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>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	10.920.676.336	14.701.781.465	14.721.105.112	1.770.040.327	268.188.744	42.381.791.984
Mua trong kỳ	-	1.049.930.735	-	67.354.091	-	1.117.284.826
Phân loại lại	-	(8.038.006)	(3.033.734)	(67.119.169)	78.190.909	-
Thanh lý	-	-	(2.575.200.000)	(57.654.000)	-	(2.632.854.000)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011	<u>10.920.676.336</u>	<u>15.743.674.194</u>	<u>12.049.314.446</u>	<u>1.712.621.249</u>	<u>346.379.653</u>	<u>40.782.133.570</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	(4.351.128.873)	(7.083.568.716)	(3.063.192.078)	(1.525.443.096)	(126.006.258)	(16.149.339.021)
Khấu hao trong kỳ	(962.868.564)	(1.826.553.635)	(1.500.879.023)	(203.736.768)	(197.465.647)	(4.553.943.757)
Thanh lý	-	-	(128.760.000)	(200.543.240)	-	(329.303.240)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011	<u>(5.146.971.696)</u>	<u>(8.737.898.725)</u>	<u>(4.753.944.082)</u>	<u>(1.278.996.147)</u>	<u>(456.168.888)</u>	<u>(20.373.979.538)</u>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	<u>6.569.547.463</u>	<u>7.618.212.749</u>	<u>11.657.913.034</u>	<u>244.597.231</u>	<u>142.182.486</u>	<u>26.232.452.963</u>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011	<u>5.773.704.640</u>	<u>7.122.370.036</u>	<u>7.295.370.364</u>	<u>121.751.239</u>	<u>94.957.753</u>	<u>20.408.154.032</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 30 tháng 09 năm 2011	<u>47.568.600.000</u>	<u>109.794.120</u>	<u>47.678.394.120</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	-	(70.222.296)	(70.222.296)
Khấu trừ trong kỳ	-	(39.571.824)	(39.571.824)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011	-	<u>(109.794.120)</u>	<u>(109.794.120)</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	<u>47.568.600.000</u>	<u>39.571.824</u>	<u>47.608.171.824</u>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011	<u>47.568.600.000</u>	<u>0</u>	<u>47.568.600.000</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn	348.023.390.865	411.016.500.000
Dự án thủy điện Lagrai 1 (*)	183.481.699.126	129.862.401.331
Dự án nông trường cao su	66.450.623.740	46.208.595.546
Dự án thủy điện Lagrai 2	526.193.904	526.193.904
Khác	<u>171.614.026</u>	<u>300.339.232</u>
TỔNG CỘNG	<u>598.653.521.661</u>	<u>587.914.030.013</u>

(*) Giá trị công trình này đã được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại các Ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	VNĐ			
	30 tháng 09 năm 2011		31 tháng 12 năm 2010	
	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	49,9	325.489.873.032	49,9
Công ty Sparkle Value Homes	55.950.000.000	30,0	-	-
TỔNG CỘNG	384.277.585.439		325.489.873.032	

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	384.277.585.439	328.327.585.439
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết		(2.837.712.407)
TỔNG CỘNG	384.277.585.439	325.489.873.032

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.

Trong kỳ, Tập đoàn đã sử dụng lô đất tọa lạc tại 13 E Đường Phong Phú, Quận Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh làm tài sản góp vốn để thành lập Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn ("QCSG") (nay đổi lại tên chính thức là Công ty Sparkle Value Homes), là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, 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. Vào ngày 19 tháng 4 năm 2011, Tập đoàn đã thanh lý 65% vốn cổ phần tại Sparkle Value Homes và theo đó làm giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Sparkle Value Homes từ 95% xuống 30%.

Sparkle Value Homes có trụ sở đăng ký tại lầu 19 Kumho Asiana plaza Saigon, 39 Lê Duẩn phường Bến Nghé Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Sparkle Value Homes là phát triển và kinh doanh bất động sản.

13.2 Đầu tư dài hạn khác

khoản mục	VNĐ			
	30 tháng 09 năm 2011		31 tháng 12 năm 2010	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Dự án Đa Phước (i)	75.402.125.000		136.449.422.107	
Dự án Lương Đình Của (ii)	64.877.670.000		69.877.670.000	
Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Phạm Gia	30.012.508.333	13,81	30.012.508.333	13,81
Dự án Đà Nẵng (iii)	12.240.000.000		12.240.000.000	
Đầu tư dài hạn khác	5.534.964.270		5.534.964.270	
TỔNG CỘNG	188.067.267.603		254.114.564.710	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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

13.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án bất động sản tại phường Đa Phước, Quận Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 6 năm 2008 với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia.
- (ii) Đây là khoản đầu tư của 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.
- (iii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Vinacapital Investment Limited để phát triển dự án bất động sản tại Phường Nại Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

14. VAY NGẮN HẠN

	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Vay ngân hàng	151.719.583.000	192.881.987.311
Vay cá nhân (Thuyết minh số 28)	14.613.310.198	-
Vay doanh nghiệp		52.240.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)		120.821.785.036
TỔNG CỘNG	166.332.893.784	365.943.772.347

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	53.912.000.000	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 đến ngày 13 tháng 12 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	18,5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất lô số 121 tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với tổng giá trị là 98 tỷ VNĐ.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	56.900.892.006	Ngày 1 tháng 7 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	17,5%/năm	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Quốc Cường tại đường Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị 86 tỷ VNĐ và 4 thẻ tiết kiệm ngân hàng của bà Nguyễn Ngọc Huyền My với tổng giá trị là 9,3 tỷ VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-chỉ nhánh 3	29.906.691.580	Ngày 8 tháng 12 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	17,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại 26 và 24/1A đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	11.000.000.000	Ngày 24 tháng 11 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	18,5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lô số 1265 và 772 tại Phường Bình Trung Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại lô A5-1 khu Đảo Xanh, Thành phố Đà Nẵng; quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại căn hộ số 12, ngõ 62 Đường Cù Chính Lan, Thành phố Hà Nội với tổng giá trị là 12.474.786.000 VNĐ.
TỔNG CỘNG	<u>151.719.583.000</u>				

Chi tiết các khoản vay cá nhân như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Bà Nguyễn Thị Như Loan (Thuyết minh số 28)	4.746.694.467	31 tháng 12 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	1,63%/tháng	Tín chấp
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My (Thuyết minh số 28)	9.866.615.731	31 tháng 12 năm 2011	Bổ sung vốn lưu động	1,63%/tháng	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>14.613.310.198</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

15. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010</i>
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	63.482.177.289	17.172.840.474
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 25</i>)	56.911.598.830	25.757.160.636
TỔNG CỘNG	<u>120.473.776.119</u>	<u>42.930.001.110</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	<i>30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
Bên thứ ba	119.352.649.065	43.751.994.970
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	12.695.427.540	-
TỔNG CỘNG	<u>132.048.076.605</u>	<u>43.751.994.970</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Số tiền ứng trước đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2011 là 540.092.711.356 đồng, khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn nhận tiền ứng trước từ khách hàng để mua các căn hộ đang xây dựng, và các lô đất theo như kế hoạch thanh toán đã ký kết.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	<i>30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 27</i>)	67.121.278.923	78.610.513.350
Thuế thu nhập cá nhân	1.145.267.932	541.267.932
Thuế giá trị gia tăng		3.430.205.654
Thuế khác	1.616.609.268	1.170.983.744
TỔNG CỘNG	<u>69.883.156.123</u>	<u>83.752.970.680</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Chi phí dự án	144.380.022.534	-
Lãi vay phải trả	98.512.350.664	45.610.616.355
Chi phí xây dựng công trình	72.303.963.956	131.624.597.865
Khác	22.281.548.553	19.614.863.252
TỔNG CỘNG	<u>337.477.885.707</u>	<u>196.850.077.472</u>

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

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Ông Trần Hoài Đức	20.096.000.000	20.096.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.304.654.204	124.330.936.315
Công ty Cổ phần – Đầu tư Kinh doanh Nhà	-	170.260.972.900
Khác	14.137.987.098	18.830.649.536
TỔNG CỘNG	<u>36.538.641.302</u>	<u>333.518.558.751</u>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số dư doanh thu có đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2011 459.553.516.170 đồng là khoản doanh thu chưa thực hiện mà Tập đoàn xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua đất nền và các căn hộ đang xây dựng .

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Vay ngân hàng	647.858.558.060	566.879.611.307
Trái phiếu chuyển đổi	195.000.000.000	136.500.000.000
Trái phiếu	150.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>992.858.558.060</u>	<u>703.379.611.307</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)</i>		120.821.785.036
<i>Vay dài hạn</i>	647.858.558.060	582.557.826.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

22.1 Vay Ngân Hàng

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	45.035.787.390	Ngày 31 tháng 7 năm 2019	Dự án công trình thủy điện Lagrai 1	18,5%/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	111.520.000.000	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 11)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	346.302.770.670	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2012 đến ngày 15 tháng 3 năm 2014	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 cộng 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 124.200.000.000 VNĐ
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh số 2	145.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Phát triển và xây dựng dự án 13E Phong Phú	18,5%/năm	Quyền sử dụng đất của dự án 13E Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	647.858.558.060				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả					
Vay dài hạn	647.858.558.060				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

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. Tập đoàn 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.

22.3 Trái phiếu ghi sổ

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn 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 kỳ 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. Tập đoàn sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên lô đất này với diện tích 1.437,7 m² tọa lạc tại số 24 đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh 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 Tập đoàn đang triển khai.

22.4 Nợ dài hạn khác

Nợ dài hạn phải trả số tiền : 16.318.100.000 đồng là khoảng tiền các nhà thầu xây dựng Công trình thủy điện Iagrai 1 đóng tiền ký quỹ hợp đồng xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	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
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	332.050.000.000	207.000.000.000	(9.310.700.000)	80.750.743.074	2.579.182.147	149.787.483.466	763.852.901.876
Cổ phiếu mới phát hành thông qua:							
Tiền mặt	69.000.000.000	477.528.505.806	-	-	-	220.615.550.746	873.529.145.806
Cổ phiếu thưởng	300.000.640.000	-	-	(80.750.743.074)	-	(119.774.206.926)	(200.524.950.000)
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	-	9.310.700.000	-	-	-	9.310.700.000
Phân chia lợi nhuận	200.524.950.000	90.442.155.394	-	9.025.743.074	1.000.000.000	(10.025.743.074)	290.967.105.394
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2010	<u>928.575.590.000</u>	<u>774.970.661.200</u>	<u>-</u>	<u>9.025.743.074</u>	<u>3.579.182.147</u>	<u>240.603.084.212</u>	<u>1.938.319.516.822</u>
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	1.215.181.390.000	832.008.265.000	-	9.025.743.074	3.579.182.147	269.257.278.311	2.329.051.858.532
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	30.299.788.540	30.299.788.540
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	<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>299.557.066.851</u>	<u>2.359.351.647.072</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30 tháng 09 năm 2011			31 tháng 12 năm 2010		
	Số tiền	Cổ phiếu	Tỷ lệ	Số tiền	Cổ phiếu	Tỷ lệ
	(VNĐ)	thường	sở hữu	(VNĐ)	thường	sở hữu
Bà Nguyễn Thị Như Loan Quỹ đầu tư VOF	608.146.490.000	60.814.649	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	0,49	5.975.000.000	597.500	0,49
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	1.275.840.000	127.584	0,10	1.805.840.000	180.584	0,15
Cổ đông khác	477.799.060.000	47.779.906	39,32	477.269.080.000	47.726.908	39,27
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	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.215.181.390.000	332.050.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	596.525.590.000
Số dư cuối kỳ	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>928.575.590.000</u>

23.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	30 tháng 09 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
	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
Cổ phiếu thường	121.518.139	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010</i>
Tổng doanh thu	202.526.980.446	708.989.235.359
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>51.964.421.091</i>	<i>56.498.468.584</i>
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	<i>2.796.050.280</i>	<i>10.638.826.175</i>
<i>Doanh thu bất động sản</i>	<i>147.766.509.075</i>	<i>641.851.940.600</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu:	1.919.998.400	
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>1.919.998.400</i>	
DOANH THU THUẬN	<u>200.606.982.046</u>	<u>708.989.235.359</u>

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010</i>
Lãi tiền gửi	12.439.905.229	37.677.400.810
Lãi phạt do chậm thanh toán		
Thanh lý các khoản đầu tư tài chính	39.887.367.853	162.970.764.300
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
TỔNG CỘNG	<u>52.327.273.082</u>	<u>200.648.165.110</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010</i>
Giá vốn hàng bán	49.353.436.355	62.216.523.091
Giá vốn bất động sản	<u>114.326.538.006</u>	<u>381.246.840.017</u>
TỔNG CỘNG	<u>163.679.974.361</u>	<u>443.463.363.108</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010</i>
Chi phí lãi vay	56.911.598.830	26.978.090.081
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.438.321.119	478.397.286
Thanh lý các khoản đầu tư	14.862.241.388	104.047.308.105
TỔNG CỘNG	<u>74.212.161.337</u>	<u>131.503.795.472</u>

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010</i>
Thu nhập khác	93.060.337.259	3.398.907.189
Thu nhập từ việc định giá lại tài sản góp vốn	80.510.376.425	
Thu thanh lý hợp đồng căn hộ	8.318.854.685	3.166.610.989
Thu từ thanh lý tài sản cố định	545.454.545	
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	1.204.242.875	
Thu nhập khác	2.481.408.729	232.296.200
Chi phí khác	18.745.594.433	812.873.965
Lãi phạt do chậm giao căn hộ	15.088.547.486	
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	2.446.440.000	
Khác	1.210.606.947	812.873.965
THU NHẬP THUẦN	<u>74.314.742.826</u>	<u>2.586.033.224</u>

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 hợp nhất 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 hợp nhất vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

29. CHÈNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ THUẾ TNDN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VND	
		9 tháng 2011	9 tháng 2010
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	(37.89)	345.994.592.387	913.036.307.658
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		200.606.982.046	708.989.235.359
Doanh thu HĐ tài chính		52.327.273.082	200.648.165.110
Doanh thu HĐ khác		93.060.337.259	3.398.907.189
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	(49.08)	291.507.308.348	593.970.927.734
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		163.679.974.361	443.463.363.108
Chi phí tài chính		74.212.161.337	131.503.795.472
Chi phí kinh doanh		34.869.578.217	18.190.895.189
Chi phí khác		18.745.594.433	812.873.965
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(17.08)	54.487.284.039	319.065.379.924

- Nguyên nhân tăng (giảm) các HĐKD trong 9 tháng năm 2011 so 9 tháng năm 2010 :

+ Doanh thu : Trong tình hình khủng hoảng kinh tế hiện nay vẫn chưa được phục hồi do đó 9 tháng năm 2011 tổng doanh thu thực hiện là 345ty đồng so với 9 tháng năm 2010 là 913ty đồng giảm 568ty đồng bao gồm : Chuyển giá trị đất dự án 13E Phong phú Bình Chánh để góp vốn thành lập Công ty Sparkle Value Homes và chuyển nhượng lại vốn góp này cho Quý Capital Land giá trị khoảng 117ty , dự án BĐS Trung Nghĩa Đà Nẵng là 31.ty đồng , xuất bán hàng hóa và thành phẩm có giá trị khoản 54ty đồng và hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi và chuyển nhượng các khoản đầu tư là 49ty đồng . Tỷ lệ doanh thu 9 tháng năm 2011 ước đạt 37,89% so với 9 tháng năm 2010

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác của 9 tháng năm 2011 tổng giá trị phát sinh 291ty đồng, năm 2010 là 593ty đồng giảm 302ty đồng , tỷ lệ ước đạt 49,08%. Giá trị chi phí của 9 tháng năm 2011 giảm hơn so với 9 tháng năm 2010 là do những nguyên nhân như đã thuyết minh phần doanh thu

+ Lợi nhuận : Lợi nhuận trước thuế 9 tháng năm 2011 là 54.48ty đồng tỷ lệ đạt 17,08% so với 9 tháng năm 2010 giảm về giá trị là 265ty đồng , nguyên nhân cơ bản là do các yếu tố chính làm ảnh hưởng như đã thuyết minh phần doanh thu , chi phí đã làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của tập đoàn trong năm tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011

29. CHÊNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ (Tiếp theo)

Trong giai đoạn này doanh thu , hiệu quả kinh doanh chủ yếu của tập đoàn dựa vào hoạt động kinh doanh BĐS mà tình hình khủng kinh tế dẫn đến không tiêu thụ được hàng hóa BĐS làm ảnh hưởng đến doanh thu và hiệu quả kinh doanh , trong khi đó vẫn phải trả lãi vay ngân hàng nên chi phí tài chính cao

Qua số liệu so sánh báo cáo tài chính kỳ này và kỳ trước , Công ty xin giải trình cụ thể với UBCK Nhà nước , Sở CK thành phố HCM và các nhà đầu tư vào Tập đoàn Quốc Cường được biết .

30. CÁC CAM KẾT LIÊN QUAN CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011, Tập đoàn có khoản cam kết trị giá VNĐ 63.278.692.438 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: VNĐ 40.123.507.826) chủ yếu liên quan đến việc thi công hai nhà máy thủy điện lagrai 1 and lagrai 2.

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 11 năm 2011



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc