

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Và

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 - 32

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 tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 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 26 Trần Quốc Thảo Phường 6 Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch
Ông Lại Thế Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Hà Việt 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.

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2011	01 tháng 01 năm 2011
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.206.855.601.213	2.707.948.796.487
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.318.222.466	123.158.482.327
111	1. Tiền		5.318.222.466	15.863.482.327
112	2. Các khoản tương đương tiền			107.295.000.000
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		9.550.000.000	67.653.980.005
121	1. Các khoản đầu tư ngắn hạn	5	9.550.000.000	67.653.980.005
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		602.432.242.685	637.773.891.736
131	1. Phải thu khách hàng	6	70.513.593.569	85.626.659.129
132	2. Trả trước cho người bán	7	114.170.300.328	90.996.872.431
135	3. Các khoản phải thu khác	8	440.638.187.303	471.449.379.766
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn		(22.889.838.515)	(10.299.019.590)
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.587.995.433.265	1.868.782.236.897
141	1. Hàng tồn kho		2.587.995.433.265	1.868.782.236.897
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.559.702.797	10.580.205.522
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		653.196.038	477.492.603
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		55.504.639	9.110.810.764
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		851.002.120	991.902.155
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.782.931.899.283	1.676.020.764.355
220	I. Tài sản cố định		384.549.075.016	240.360.835.673
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	13.069.697.452	16.133.971.987
222	Nguyên giá		30.372.427.157	30.197.249.257
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.302.729.705)	(14.063.277.270)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	47.568.600.000	47.571.474.985
228	Nguyên giá		47.621.425.000	47.621.425.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(52.825.000)	(49.950.015)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	323.910.777.564	176.655.388.701
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		1.398.382.824.267	1.435.659.928.682
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	906.975.060.495	995.202.164.910
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	384.277.585.439	328.327.585.439
258	3. Đầu tư dài hạn khác	13.3	107.130.178.333	112.130.178.333
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.989.787.500.496	4.383.969.560.842

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

VNĐ				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2011	01 tháng 01 năm 2011
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.765.596.999.153	2.067.290.092.484
310	I. Nợ ngắn hạn		1.777.056.428.095	1.369.461.090.618
311	1. Vay ngắn hạn	14	269.939.433.139	221.405.385.036
312	2. Phải trả người bán	16	152.715.033.137	147.130.539.010
313	3. Người mua trả tiền trước	17	373.748.709.596	577.206.936.059
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	74.323.679.042	74.826.139.045
315	5. Phải trả người lao động		840.659.037	616.991.309
316	6. Chi phí phải trả	19	116.977.728.055	23.957.212.994
318	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	165.470.166.657	303.574.330.631
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.150.257.562)	-
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	21	625.191.276.994	20.743.556.534
330	II. Nợ dài hạn		988.540.571.058	697.829.001.866
333	1. Phải trả dài hạn khác		17.502.496.000	10.121.000.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	971.038.075.058	334.754.626.271
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	21		352.953.375.595
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.224.190.501.343	2.316.679.468.358
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	2.224.190.501.343	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		23.178.743.074	9.025.743.074
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	3.579.182.147
420	6. Lợi nhuận chưa phân phối		141.750.921.122	256.884.888.137
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.989.787.500.496	4.383.969.560.842



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2012

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th minh	Quý 4		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	152.935.265.250	10.811.565.537	238.931.364.198	750.813.078.731
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				(26.622.400)	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		152.935.265.250	10.811.565.537	238.904.741.798	750.813.078.731
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	(150.940.979.731)	(9.543.181.840)	(226.421.684.516)	(466.402.747.731)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.994.285.519	1.268.383.697	12.483.057.282	284.410.331.000
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24.2	94.705.740	20.619.342.238	49.688.506.554	53.165.185.985
7. Chi phí tài chính	22	26	(23.469.766.759)	(9.033.517.028)	(74.685.633.096)	(19.829.620.435)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		(23.469.766.759)	(9.033.517.028)	(69.494.811.977)	(19.351.223.149)
8. Chi phí bán hàng	24		(678.987.610)	(9.848.527.974)	(2.463.632.521)	(11.340.157.613)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(3.652.138.609)	(12.865.527.463)	(28.257.436.526)	(22.761.534.427)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(25.711.901.719)	(9.859.846.530)	(43.235.138.307)	283.644.204.510
11. Thu nhập khác	31	27	3.526.583.351	32.210.093.951	12.724.485.635	35.018.967.063
12. Chi phí khác	32	27	(219.503.470)	(2.105.748.807)	(247.965.795)	(2.800.032.012)
13. Lợi nhuận khác	40		3.307.079.881	30.104.345.144	12.476.519.840	32.218.935.051
14. Phần lỗ từ công ty liên kết	45					
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(22.404.821.838)	20.244.498.614	(30.758.618.467)	315.863.139.561
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			(5.061.262.158)		(78.965.784.890)
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(22.404.821.838)	15.183.236.456	(30.758.618.467)	236.897.354.671
18.1 Lợi ích của cổ thiểu số						
18.2 Cổ đông của Công ty						
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Ngày 30 tháng 01 năm 2012



Nguyễn Thị Như Loan

Tổng Giám đốc

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

VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		(30.758.618.467)	315.863.139.561
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	4.035.808.492	4.846.898.128
03	Dự phòng		12.590.818.925	(873.816.295)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(82.883.843.868)	(30.800.008.285)
06	Chi phí lãi vay	15	69.494.811.977	19.351.223.149
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(27.521.022.941)	308.387.436.258
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(143.337.086.106)	(129.900.490.906)
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		(266.525.312.303)	(495.299.936.041)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		430.830.906.942	(227.423.223.888)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(175.703.435)	2.257.658.189
13	Tiền lãi vay đã trả		(29.242.435.973)	(19.946.349.007)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28	(4.120.818.071)	(37.803.816.712)
15	Tiền thu khác từ HĐ Kinh Doanh		7.090.100.000	
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(118.299.000)	(1.092.480.709)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(33.119.670.887)	(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		(344.409.887.122)	(113.428.352.338)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định			952.296.200
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ vào các đơn vị khác		(572.385.833.333)	
25	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
26	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		670.130.833.333	
27	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(72.894.000.000)	(575.704.872.598)
28	Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
29	Tiền lãi nhận được	24.2	3.246.632.487	30.132.404.585
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(316.312.254.635)	(658.048.524.151)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu			1.316.925.405.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu			
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.343.343.856.703	1.265.427.193.488
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(944.013.229.542)	(1.228.920.704.022)
36	Cổ tức, lợi nhuận trả chủ sở hữu		(60.443.961.500)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		338.886.665.661	1.353.431.894.466
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(10.545.259.861)	94.562.167.499
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		15.863.482.327	28.596.314.828
61	Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	5.318.222.466	123.158.482.327



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2011 là 120 (31 tháng 12 năm 2010: 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 12 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 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc 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 ở Việt Nam.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

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

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

3.2 Tiền

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 12 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 12 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 12 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 hòa hoãn, 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 12 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 12 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:

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>CMKTVN 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 12 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 12 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 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 12 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	443.002.534	6.740.537.802
Tiền gửi ngân hàng	4.875.219.932	9.122.944.525
Các khoản tương đương tiền		107.295.000.000
TỔNG CỘNG	<u>5.318.222.466</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 **9.550.000.000đ**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	70.513.593.569	83.018.044.829
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)		2.608.614.300
TỔNG CỘNG	<u>70.513.593.569</u>	<u>85.626.659.129</u>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(22.889.838.515)	(10.299.019.590)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>47.623.755.054</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, BĐS	30.283.793.487	54.102.479.399
Tạm ứng để mua đất	77.170.529.423	27.762.565.337
Khác	6.715.977.418	9.131.827.695
TỔNG CỘNG	<u>114.170.300.328</u>	<u>90.996.872.431</u>

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	198.119.527.730	311.165.568.755
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (i)	146.417.379.000	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	84.039.692.400	1.510.804.904
TỔNG CỘNG	440.638.187.303	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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.205.342.965.781	1.705.074.317.901
Hàng hóa	29.955.137.693	63.627.549.968
Bất động sản hàng hóa	244.456.993.256	53.583.389.700
Chi phí sản xuất dở dang	42.189.372.192	26.734.480.369
Nguyên vật liệu (gỗ, vật liệu khác)	60.762.871.957	14.936.127.291
Thành phẩm	2.806.101.296	3.165.144.232
Hàng gửi đi bán	2.481.991.090	1.661.227.436
TỔNG CỘNG	2.587.995.433.265	1.868.782.236.897
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-
	2.587.995.433.265	1.868.782.236.897

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Phước Kiển (*)	1.585.314.772.102	1.246.496.710.999
Công trình chung cư The Mansion		196.494.222.257
Công trình chung cư QCGL II	276.998.505.265	128.497.792.784
Công trình chung cư Giai Việt	146.136.722.858	72.603.007.425
Nhà Võ Thị Sáu (*)	44.709.165.440	44.708.944.640
Dự án Lô số 4 khu 6B	18.025.951.271	
Dự án Trung Nghĩa (Đà Nẵng)	134.070.776.545	
Công trình khác	87.072.300	16.273.639.796
TỔNG CỘNG	<u>2.205.342.965.781</u>	<u>1.705.074.317.901</u>

(*) 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 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ 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		1.086.977.445		101.155.000	1.188.132.445
Thanh lý	-	-	1.012.954.545	-	1.012.954.545
Số dư cuối năm	<u>10.920.676.336</u>	<u>8.053.842.343</u>	<u>10.501.296.264</u>	<u>896.612.214</u>	<u>30.372.427.157</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	(1.283.824.752)	(822.031.430)	(1.874.247.723)	(52.829.602)	(4.032.933.507)
Thanh lý	-	-	(793.481.072)	-	(793.481.072)
Số dư cuối năm	<u>(5.467.927.884)</u>	<u>(6.670.518.749)</u>	<u>(4.315.996.256)</u>	<u>(848.286.816)</u>	<u>(17.302.729.705)</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>5.452.748.452</u>	<u>1.383.323.594</u>	<u>6.185.300.008</u>	<u>48.325.398</u>	<u>13.069.697.452</u>

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	VND		
	<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	-	(2.874.985)	(2.874.015)
Số dư cuối năm	-	<u>(52.825.000)</u>	<u>(52.825.000)</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>00</u>	<u>47.568.600.000</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án thủy điện Iagrai 1 (*)	237.237.870.220	129.862.401.331
Dự án nông trường cao su	80.704.532.174	46.208.595.546
Dự án thủy điện Iagrai 2	5.968.375.170	526.193.904
Khác		58.197.920
TỔNG CỘNG	<u>323.910.777.564</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).

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày ngày 31 tháng 12 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	380.213.125.000	85,23	379.919.125.000	85,16
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	238.870.395.585	57,09	399.991.500.000	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	<u>906.975.060.495</u>		<u>995.202.164.910</u>	

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.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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
Công ty TNHH Quốc Cường SG	55.950.000.000	30,0	-	-
TỔNG CỘNG	384.277.585.439		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 phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310476198 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 11 năm 2010, thay đổi lần thứ 2 ngày 11 tháng 5 năm 2011 có trụ sở tại Phòng 01 Tầng 16 Tòa nhà AB số 76 Lê Lai Phường Bến Thành Quận 1 thành phố Hồ Chí Minh. Ngành nghề kinh doanh chính là BĐS thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh Doanh BĐS Công ty CP Quốc Cường Gialai chiếm 30 % trên VDL

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 Đình Cửa (i)	64.877.670.000		69.877.670.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (ii)	30.012.508.333		30.012.508.333	13,81
Dự án Đà Nẵng (iii)	12.240.000.000		12.240.000.000	-
TỔNG CỘNG	107.130.178.333		112.130.178.333	

(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.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

- (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 Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

14. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	78.700.000.000	101.150.000.000
Vay cá nhân	138.439.433.139	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22)	52.800.000.000	120.255.385.036
TỔNG CỘNG	269.939.433.139	221.405.385.036

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức
					đảm bảo
VNĐ					
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	26.000.000.000	Ngày 24 tháng 11 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	18.0%/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; .
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	52.700.000.000	Từ ngày 29 tháng 6 năm 2011 đến ngày 13 tháng 06 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	20.5%/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	52.800.000.000	Ngày 30 tháng 06 năm 2014	Đền bù và cơ sở hạ tầng khu Phước Kiển, huyện nhà Bè,	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau +3,5%/năm	Thế chấp toàn bộ dự án Phước Kiển và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty với giá trị là 124.200.000.000 VNĐ
Vay của các bên có liên quan Nguyễn Thị Như Loan, Nguyễn Ngọc Huyền My, Lâu Đức Duy	138.439.433.139	Không thời hạn	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất thả nổi	Tin chấp
TỔNG CỘNG	269.939.433.139				

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

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

15. CHI PHÍ LÃI VAY

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào các dự án XDCB	11.572.100.036	
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	73.646.365.564	27.830.091.202
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 26)	74.685.633.096	19.351.223.149
TỔNG CỘNG	159.904.098.696	47.181.314.351

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	105.570.790.529	6.069.226.710
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	47.144.242.608	141.061.312.300
TỔNG CỘNG	152.715.033.137	147.130.539.010

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	246.605.026.164	457.735.252.627
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	127.143.683.432	119.471.683.432
TỔNG CỘNG	373.748.709.596	577.206.936.059

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28)	62.118.922.226	73.166.191.917
Thuế thu nhập cá nhân	540.796.918	514.049.349
Thuế khác	1.616.609.268	1.145.897.779
Thuế giá trị gia tăng	10.047.350.630	-
TỔNG CỘNG	74.323.679.042	74.826.139.045

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình	5.695.050.152	7.744.629.409
Lãi vay trái phiếu và lãi phải trả	43.271.089.730	2.901.845.076
Phải trả SGXanh góp vốn Cty SGon Phong phú	55.950.000.000	
Phải trả thuế TNDN trích trước	12.061.588.173	
Khác		13.310.738.509
TỔNG CỘNG	<u>116.977.728.055</u>	<u>23.957.212.994</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	31.988.890.531	188.459.925.380
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	133.481.276.126	115.114.405.251
TỔNG CỘNG	<u>165.470.166.657</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 số tiền 625.191.276.994đồng

22. NỢ DÀI HẠN

22.1 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	626.038.075.058	318.510.011.307
Nhà thầu ký quỹ xây dựng	17.502.496.000	
TỔNG CỘNG	<u>643.540.571.058</u>	<u>318.510.011.307</u>

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22.1 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	43.614.482.943	Ngày 31 tháng 7 năm 2019	Dự án công trình thủy điện lagrai 1	21.0%/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	123.053.333.000	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	459.370.259.115	Ngày 30 tháng 06 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 +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>626.038.075.058</u>				

Nợ phải trả dài hạn số tiền : 17.502.496.000đồng là khoản các nhà thầu xây dựng dự án thủy điện lagrai 1 đóng tiền ký quỹ hợp đồng xây dựng

22.2 Trái phiếu chuyển đổi

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Trái phiếu chuyển đổi	345.000.000.000	136.500.000.000
TỔNG CỘNG	345.000.000.000	136.500.000.000

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22.2 Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Chi tiết các khoản phát hành trái phiếu như sau:

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.

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 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 30 tháng 06 năm 2011 Công ty đã phát hành trái phiếu ghi sổ có kỳ hạn ba (3) năm kể từ ngày phát hành với tổng trị giá 150.000.000.000 VNĐ với lãi suất trái phiếu là 25,5%/năm để bổ sung VLD đầu tư vào dự án thủy điện AJun Trung và Cao su. Trái phiếu được phát hành qua Ngân hàng Thương mại cổ phần Thịnh Vượng và được thế chấp toàn bộ dự án của Công ty CP Quốc Cường Liên Á tại Quận 1 thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày ngày 31 tháng 12 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 Cổ phiếu thường	1.215.181.390.000	832.008.265.000	9.025.743.074	3.579.182.147	256.884.888.137	2.316.679.468.358
Phân chia lợi nhuận			14.153.000.000	8.492.000.000	(83.404.069.500)	(60.759.069.500)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(31.729.897.515)	(31.729.897.515)
Số dư cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>141.750.921.122</u>	<u>2.224.190.501.343</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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	607.327.990.000	60.732.799	49,98	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	0,94
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	1.805.840.000	180.584	0,15	11.167.920.000	1.116.792	0,91
Quý đầu tư VOF	116.610.000.000	11.661.000	9,60	116.610.000.000	11.661.000	9,60
Cổ đông khác	478.087.560.000	47.808.756	39,34	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	1.215.181.390.000	1.215.181.390.000

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 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	238.931.364.198	750.813.078.731
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	83.828.909.091	66.984.723.459
<i>Doanh thu thành phẩm</i>	35.315.356.680	41.651.104.010
<i>Doanh thu bất động sản</i>	119.495.702.427	642.177.251.262
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	291.396.000	
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	26.622.400	
DOANH THU THUẦN	238.904.741.798	750.813.078.731

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cổ phiếu		
Lãi tiền gửi	12.534.610.969	30.132.404.585
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	37.153.895.585	6.667.286.861
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán		16.353.939.150
Lãi khác		11.017.500
TỔNG CỘNG	49.688.506.554	53.165.185.985

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	103.061.626.516	78.510.793.224
Giá vốn bất động sản	123.371.150.861	387.891.954.507
TỔNG CỘNG	226.421.684.516	466.402.747.731

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	69.494.811.977	19.351.223.149
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.438.321.119	478.397.286
Chi phí tài chính khác	2.752.500.000	
TỔNG CỘNG	74.685.633.096	19.829.620.435

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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	12.724.485.635	35.018.967.063
Thu do hủy hợp đồng	10.521.687.539	34.066.670.863
Thu từ thanh lý tài sản cố định	136.363.636	952.296.200
Thu nhập khác	2.066.434.460	
Chi phí khác	247.965.795	2.800.032.012
Phạt do hủy hợp đồng		1.708.000.000
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	219.473.473	284.692.500
Chi khác	28.492.322	807.339.512
THU NHẬP THUẦN	12.476.519.840	32.218.935.051

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. CHÊNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ THUẾ TNDN SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	Ngàn VNĐ	
		Năm 2011	Năm 2010
Doanh thu bán hàng và doanh thu khác	(64.09)	301.317.732	838.997.230
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	(36.52)	332.076.350	523.134.090
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(109.74)	(30.758.618)	315.863.140

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

- Nguyên nhân giảm các hoạt động kinh doanh trong năm 2011 so năm 2010 :

+ Doanh thu : Trong năm 2010 Công ty đã chuyển nhượng các dự án BĐS có giá trị lớn như Tòa nhà 472 Minh Khai và dự án 106 Lý Chính Thắng với giá trị 641.851.940ngan đồng đồng thời xuất bán hàng hóa và thành phẩm có giá trị khoản 98.149.572ngan đồng và doanh thu hoạt động tài chính là lãi cổ phiếu , thanh lý các khoản đầu tư vào công ty con và lãi tiền gửi là 32.545.843ngan đồng

So với doanh thu năm 2011 của các hoạt động kinh doanh chính là :
Dự án Bất Động Sản là 119.495.702ngan đồng xuất bán hàng hóa và thành phẩm có giá trị khoản 119.144.265ngan đồng và hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi và chuyển nhượng các khoản đầu tư là 49.688.506ngan đồng

+ Chi phí : Chi phí giá vốn hàng bán BĐS và hàng hóa năm 2010 tương ứng với doanh thu trong kỳ là 456.859.565ngan đồng , chi phí tài chính và chi phí khác tương ứng 11.490.386ngan đồng

So với chi phí năm 2011 , chi phí giá vốn của hàng hóa và BĐS tương ứng với doanh thu là 226.432.777ngan đồng , chi phí tài chính và chi phí khác là 74.685.633 ngàn đồng .

+ Lợi nhuận : Lợi nhuận trước thuế so sánh giữa năm 2011 so với năm 2010 giảm về giá trị là 346.621.758 ngàn đồng , giảm so về tỷ lệ là 109.74% , nguyên nhân giảm là do ảnh hưởng như đã thuyết minh phần doanh thu , chi phí

Và
Nguyên nhân giảm hơn về lỗ của hoạt động kinh doanh trong năm 2011 là do bị ảnh hưởng tình hình khủng kinh tế dẫn đến không tiêu thụ được hàng hóa BĐS , trong khi đó vẫn phải trả lãi vay ngân hàng nên dẫn đến doanh thu thấp còn chi phí tài chính lại 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 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.

31. 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 30 tháng 01 năm 2012