

# 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](http://www.quoccuonggialai.com.vn)

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 5516
	Ngày 21 tháng 2 năm 2012

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### HỢP NHẤT

## QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Năm 2011



Ngày lập báo cáo: ngày 18 tháng 02 năm 2012

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## 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 của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với 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.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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 02 năm 2012



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2011	01 tháng 01 năm 2011
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.179.880.890.277</b>	<b>3.844.569.924.272</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>6.819.457.189</b>	<b>144.301.860.134</b>
111	1. Tiền		1.429.895.872	37.006.860.134
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.389.561.317	107.295.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>9.671.400.000</b>	<b>141.256.074.448</b>
121	1. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		9.671.400.000	141.256.074.448
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>920.066.097.985</b>	<b>799.924.332.083</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	171.914.037.975	83.158.517.504
132	2. Trả trước cho người bán	6	126.764.203.409	114.929.327.360
135	3. Các khoản phải thu khác	7	644.277.695.116	612.135.506.809
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(22.889.838.515)	(10.299.019.590)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>3.235.221.940.034</b>	<b>2.734.955.775.914</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.235.221.940.034	2.734.955.775.914
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.101.995.069</b>	<b>24.131.881.693</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.989.168.012	5.475.038.388
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.047.037.165	13.104.029.185
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.901.065.840	2.429.544.741
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		1.164.724.052	3.123.269.379
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.365.450.740.398</b>	<b>1.283.906.224.821</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.962.210.641</b>	<b>20.000.000.000</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác	28	1.962.210.641	20.000.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>739.083.009.533</b>	<b>661.754.654.800</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	19.143.280.604	26.232.452.963
222	Nguyên giá		39.880.131.586	42.381.791.984
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.736.850.982)	(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	672.371.128.929	587.914.030.013
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>597.780.269.443</b>	<b>579.604.437.742</b>
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	229.020.749.724	254.114.564.710
259	3. Dự phòng đầu tư	12.3	(15.518.065.720)	
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>26.625.250.781</b>	<b>22.547.132.279</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn			6.152.712.405
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.2	26.625.250.781	16.394.419.874
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.545.331.630.675</b>	<b>5.128.476.149.093</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.049.836.047.139</b>	<b>2.642.386.788.773</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.894.024.160.843</b>	<b>1.675.327.317.732</b>
311	1. Vay ngắn hạn	13	404.928.692.183	365.943.772.347
312	2. Phải trả người bán	15	113.980.920.392	43.751.994.970
313	3. Người mua trả tiền trước	16	307.926.351.278	496.690.085.280
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	81.004.074.664	83.752.970.680
315	5. Phải trả người lao động		4.413.499.997	658.161.180
316	6. Chi phí phải trả	18	267.864.413.065	196.850.077.472
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	26.245.138.381	333.518.558.751
320	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.150.257.562)	-
321	9. Doanh thu chưa thực hiện	20	689.811.328.445	154.161.697.052
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.155.811.886.296</b>	<b>967.059.471.041</b>
333	1. Vay và nợ dài hạn	21	1.116.038.075.058	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		18.832.427.147	10.121.000.000
338	5. Doanh thu chưa thực hiện	20		353.228.806.830
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.206.866.959.891</b>	<b>2.329.051.858.532</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.206.866.959.891</b>	<b>2.329.051.858.532</b>
411	1. Vốn cổ phần	22.2	1.215.181.390.000	1.215.181.390.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		832.008.265.000	832.008.265.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.178.743.074	9.025.743.074
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	3.579.182.147
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		124.427.379.670	269.257.278.311
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>		<b>288.628.623.645</b>	<b>157.037.501.788</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.545.331.630.675</b>	<b>5.128.476.149.093</b>

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 02 năm 2012



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

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	26.1	248.732.509.733	8.291.908.372	451.259.490.179	717.281.143.73
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				1.919.998.400	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		248.732.509.733	8.291.908.372	449.339.491.779	717.281.143.73
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	(233.887.986.586)	(7.689.040.197)	(397.567.960.947)	(389.728.587.913)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.844.523.147	602.868.175	51.771.530.832	266.128.740.426
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26.2	2.182.491.684	33.357.992.246	54.509.764.766	87.984.073.541
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	22 23	28	(102.894.464.548) (102.882.657.882)	(2.529.534.767)	(177.106.625.885) (159.874.256.712)	(35.033.330.239) (26.978.090.081)
8. Chi phí bán hàng	24		(678.987.610)	(7.035.320.302)	(3.482.573.035)	(14.928.681.520)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(7.112.173.652)	(15.973.561.141)	(39.178.166.444)	(40.672.826.691)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(93.658.610.979)	8.422.444.211	(113.486.069.766)	324.901.790.91
11. Thu nhập khác	31	29	7.974.087.640	36.901.828.246	101.034.424.899	40.300.735.431
12. Chi phí khác	32		(17.874.023.236)	(5.780.084.226)	(36.619.617.669)	(6.592.958.191)
13. Lợi nhuận khác	40		(9.899.935.596)	31.121.744.020	64.414.807.230	33.707.777.241
14. Phần lỗ từ công ty liên kết	45					
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		(103.558.546.575)	39.544.188.231	(49.071.262.536)	358.609.568.151
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			(10.399.123.036)		(84.589.364.663)
17. Thuế TNDN hoãn lại	52			9.031.726.430	10.441.284.756	9.031.726.430
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN <i>Phân bổ:</i>	60		(103.558.546.575)	38.176.791.625	(38.629.977.780)	283.051.929.921
18.1 Lợi ích của CĐ thiểu số				2.023.369.956		14.912.103.351
18.2 Cổ đông của Công ty				36.153.421.669		268.139.826.561
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 02 năm 2012



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(49.071.262.536)</b>	<b>358.609.568.155</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10	4.627.083.785	6.246.779.754
03	Dự phòng		20.472.069.525	9.425.203.295
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(82.883.843.868)	(88.178.060.788)
06	Chi phí lãi vay	25	159.874.256.712	34.554.932.953
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>53.018.303.618</b>	<b>320.658.423.369</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		(12.055.414.899)	55.864.764.489
10	Tăng hàng tồn kho		(218.316.870.400)	(634.860.974.862)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		324.835.678.213	(324.078.086.264)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(175.703.435)	1.562.433.248
13	Tiền lãi vay đã trả		(35.788.143.350)	(31.524.747.096)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27	(4.120.818.071)	(37.983.075.052)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		(9.176.281.392)	
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		15.339.033.103	(1.092.480.709)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>113.559.783.387</b>	<b>(651.453.742.877)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(365.374.333.110)	(129.012.323.790)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	26	688.902.945	926.545.455
23	Tiền chi cho vay mua công cụ nợ các đơn vị khác		(724.015.318.499)	(75.753.980.005)
24	Tiền thu cho vay bán lại các công cụ nợ các đơn vị khác			
26	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		680.753.168.977	(737.965.371.012)
27	Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(72.894.000.000)	112.360.000.000
28	Tiền lãi nhận được		3.246.632.487	28.348.697.737
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>(477.594.947.200)</b>	<b>(801.096.431.615)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		132.000.000.000	1.335.425.405.000
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số			
33	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu			
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.261.048.856.703	1.652.308.250.104
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.106.052.134.512)	(1.421.513.449.647)
36	Cổ tức lợi nhuận trả CSH		(60.443.961.500)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		226.552.760.691	1.566.220.205.457
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(137.482.402.945)	113.670.030.965
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		144.301.860.134	30.631.829.169
61	Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	6.819.457.189	144.301.860.134

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 02 năm 2012

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh ("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 31 tháng 12 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 sàn giao dịch bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh ("HT"), trong đó Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 2011 và các báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính.

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

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất 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. 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 cần 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

<i>Nghị quyết vụ</i>	<i>CMKTVN 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Tiền mặt	1.429.895.872	19.697.097.455
Tiền gửi ngân hàng	5.389.561.317	17.309.762.679
Các khoản tương đương tiền		107.295.000.000
<b>TOTAL</b>	<b><u>6.819.457.189</u></b>	<b><u>144.301.860.134</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng tại các ngân hàng thương mại.

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	9.671.400.000	141.256.074.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.671.400.000</u></b>	<b><u>141.256.074.448</u></b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Bên thứ ba	171.914.037.975	83.132.183.504
Bên liên quan		26.334.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>171.914.037.975</u></b>	<b><u>83.158.517.504</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.889.838.515)	(10.299.019.590)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>149.024.199.460</u></b>	<b><u>72.859.497.914</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng	12.593.903.081	28.302.565.337
Tạm ứng cho nhà thầu thi công công trình thủy điện và cao su	30.283.793.487	54.102.479.399
Tạm ứng mua đất	77.170.529.423	-
Khác	6.715.977.418	32.524.282.624
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>126.764.203.409</u></b>	<b><u>114.929.327.360</u></b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Phải thu bên liên quan	297.036.072.902	382.195.018.755
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (i)	146.417.379.000	136.446.980.910
Tạm ứng đền bù đất (ii)	101.135.000.000	59.035.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (iii)	15.649.550.814	15.649.550.814
Lãi tiền gửi phải thu		11.450.095.284
Phải thu khác	84.039.692.400	7.358.861.046
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>644.277.695.116</u></b>	<b><u>612.135.506.809</u></b>

- (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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Bất động sản dở dang (*)	2.754.551.134.813	2.571.247.856.918
Bất động sản hàng hóa	342.475.330.993	53.583.389.700
Hàng hóa	29.955.137.693	63.627.549.968
Chi phí sản xuất dở dang	42.189.372.192	26.734.480.369
Nguyên vật liệu	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.235.221.940.034</u></b>	<b><u>2.734.955.775.914</u></b>

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

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Dự án khu dân cư Phước Kiển (*)	1.585.314.772.102	1.289.951.433.234
Dự án chung cư QCGL II	276.998.505.265	172.263.724.692
Dự án chung cư The Mansion		204.567.920.845
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	134.070.776.545	-
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
Xây dựng công trình dở dang	103.214.280.033	16.501.375.089
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.754.551.134.813</u></b>	<b><u>2.571.247.856.918</u></b>

(\*) 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
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 31 tháng 12 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>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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 31 tháng 12 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>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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 31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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>
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2011	<u>47.568.600.000</u>	<u>109.794.120</u>	<u>47.678.394.120</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
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 31 tháng 12 năm 2011	-	<u>(109.794.120)</u>	<u>(109.794.120)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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 31 tháng 12 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>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn	348.460.351.365	411.016.500.000
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		<u>300.339.232</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>672.371.128.929</b></u>	<u><b>587.914.030.013</b></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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**13.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	31 tháng 12 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
Công ty Sparkle Value Homes	55.950.000.000	30,0	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.277.585.439</b>		<b>325.489.873.032</b>	

	31 tháng 12 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)		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.277.585.439</b>	<b>325.489.873.032</b>		

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

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	31 tháng 12 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)	116.355.607.121		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	
Dự phòng giảm giá đầu tư	(15.518.065.720)			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.502.684.004</b>		<b>254.114.564.710</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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**

	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
		VNĐ
Vay ngân hàng	213.689.259.044	192.881.987.311
Vay cá nhân (Thuyết minh số 28)	138.439.433.139	-
Vay doanh nghiệp		52.240.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	52.800.000.000	120.821.785.036
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>404.928.692.183</b>	<b>365.943.772.347</b>

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ	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	18,5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lô số 1265 và 772 tại Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại lô A5-1 khu Đảo Xanh, Thành phố Đà Nẵng;
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 6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**14. VAY NGẮN HẠN**

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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	52.800.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Đền bù cơ sở hạ tầng Phước Kiển huyện Nhà Bè	Lãi suất tiết kiệm 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 124.200.000.000VNĐ.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- chi nhánh 3	29.989.949.602	Ngày 8 tháng 12 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	18,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại 26 và 24/1A đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
NH Đầu tư và PT Việt Nam – CN Quang Trung, Hà Nội	104.999.309.442	Ngày 8 tháng 12 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	18,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại 26 và 24/1A đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>266.489.259.044</u></b>				

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)	70.675.294.467	Không thời hạn	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất thả nổi	Tín chấp
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My (Thuyết minh số 28)	52.089.138.672	Không thời hạn	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất thả nổi	Tín chấp
Ông Lâu Đức Duy (Thuyết minh số 28)	15.675.000.000	Không thời hạn	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất thả nổi	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>138.439.433.139</u></b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**15. CHI PHÍ LÃI VAY**

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
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	17.172.840.474
Chi phí lãi vay ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	159.874.256.712	25.757.160.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>245.092.722.312</u></b>	<b><u>42.930.001.110</u></b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
Bên thứ ba	113.980.920.392	43.751.994.970
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )		-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.980.920.392</u></b>	<b><u>43.751.994.970</u></b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Số tiền ứng trước đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011 là 307.926.351.278 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 NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	66.398.732.198	78.610.513.350
Thuế thu nhập cá nhân	541.267.932	541.267.932
Thuế giá trị gia tăng	12.230.382.211	3.430.205.654
Thuế khác	1.833.692.323	1.170.983.744
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.004.074.664</u></b>	<b><u>83.752.970.680</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Chi đầu tư tài chính	55.950.000.000	-
Lãi vay phải trả	94.449.910.286	45.610.616.355
Chi phí xây dựng công trình	105.402.914.606	131.624.597.865
Phải trả thuế trích trước	12.061.588.173	
Khác		19.614.863.252
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>267.864.413.065</u></b>	<b><u>196.850.077.472</u></b>

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

	VNĐ	
	31 tháng 12 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)		124.330.936.315
Công ty Cổ phần – Đầu tư Kinh doanh Nhà		170.260.972.900
Khác	6.149.138.381	18.830.649.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.245.138.381</u></b>	<b><u>333.518.558.751</u></b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Số dư doanh thu có đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011 689.811.328.445 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	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Vay ngân hàng	771.038.075.058	566.879.611.307
Trái phiếu chuyển đổi	195.000.000.000	136.500.000.000
Trái phiếu ghi sổ	150.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.116.038.075.058</u></b>	<b><u>703.379.611.307</u></b>
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)		120.821.785.036
Vay dài hạn	1.116.038.075.058	582.557.826.271



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**22.1 Vay Ngân Hàng**

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	43.614.482.943	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 11)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	459.370.259.115	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu dân cư Phước Kiển, huyện nhà Bè, tp HCM	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	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất của dự án 13E Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>771.038.075.058</u></b>				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả					
Vay dài hạn	771.038.075.058				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**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 m<sup>2</sup> 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 : 18.832.427.147 đồng là khoảng tiền các nhà thầu xây dựng Công trình thủy điện lagrai 1 đóng tiền ký quỹ hợp đồng xây dựng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc</b>							
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2010	332.050.000.000	207.000.000.000	(9.310.700.000)	80.750.743.074	2.579.182.147	130.917.401.748	743.986.626.969
Cổ phiếu mới phát hành thông qua:							
Tiền mặt	682.606.440.000	623.318.965.000	-	-	-	-	1.305.925.405.000
Cổ phiếu thưởng	200.524.950.000	-	-	(80.750.743.074)	-	(119.774.206.926)	
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	1.689.300.000	9.310.700.000	-	-	-	11.000.000.000
Phân chia lợi nhuận				9.025.743.074	1.000.000.000	(10.025.743.074)	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	268.139.826.563	268.139.826.563
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	<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>269.257.278.311</u>	<u>2.329.051.858.532</u>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	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
Phân chia lợi nhuận				14.153.000.000	8.492.000.000	(83.404.069.500)	(60.759.069.500)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(61.425.829.141)	(61.425.829.141)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>-</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>124.427.379.670</u>	<u>2.206.866.959.891</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	31 tháng 12 năm 2011			31 tháng 12 năm 2010			VNĐ
	Số tiền (VNĐ)	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền (VNĐ)	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu	
Bà Nguyễn Thị Nhu Loan Quỹ đầu tư VOF	607.327.990.000	60.732.799	49,98	608.146.470.000	60.814.647	50,05	
Ông Nguyễn Quốc Cường	116.610.000.000	11.661.000	9,60	116.610.000.000	11.661.000	9,60	
Ông Lại Thế Hà	5.375.000.000	537.500	0,44	5.375.000.000	537.500	0,44	
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	5.975.000.000	597.500	0,49	5.975.000.000	597.500	0,49	
Cổ đông khác	1.805.840.000	180.584	0,15	1.805.840.000	180.584	0,15	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>478.087.560.000</b>	<b>47.808.756</b>	<b>39,34</b>	<b>477.269.080.000</b>	<b>47.726.908</b>	<b>39,27</b>	
	<b>1.215.181.390.000</b>	<b>121.518.139</b>	<b>100</b>	<b>1.215.181.390.000</b>	<b>121.518.139</b>	<b>100</b>	

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	VNĐ
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>			
Vốn góp đầu kỳ	1.215.181.390.000	332.050.000.000	
Vốn góp tăng trong 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**

	31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng**

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 12 năm 2011	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>451.259.490.179</b>	<b>717.281.143.731</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	83.828.909.091	75.103.892.469
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	35.315.356.680	
<i>Doanh thu bất động sản</i>	271.405.026.408	642.177.251.262
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	60.710.198.000	
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>1.919.998.400</b>	
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	1.919.998.400	
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>449.339.491.779</b>	<b>717.281.143.731</b>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010
Bất lợi thương mại		39.247.229.925
Thanh lý các khoản đầu tư tài chính	39.887.367.853	18.430.000.000
Tiền lãi khách hàng chậm thanh toán		15.524.967.175
Lãi tiền gửi	13.917.203.221	14.752.029.676
Doanh thu hoạt động tài chính khác	705.193.692	29.846.767
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.509.764.766</b>	<b>87.984.073.543</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010
Giá vốn hàng bán	152.303.437.187	44.978.858.224
Giá vốn bất động sản	245.264.523.760	344.749.729.689
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>397.567.960.947</b>	<b>389.728.587.913</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010
Chi phí lãi vay	159.874.256.712	34.554.932.953
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.013.119.959	478.397.286
Thanh lý các khoản đầu tư	12.219.249.214	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>177.106.625.885</u></b>	<b><u>35.033.330.239</u></b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 12 năm 2011	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010
<b>Thu nhập khác</b>	<b>101.034.424.899</b>	<b>40.300.735.435</b>
Thu nhập từ việc định giá lại tài sản góp vốn	80.510.376.425	
Thu nhập từ cho thuê văn phòng		2.314.191.657
Thu thanh lý hợp đồng căn hộ	15.521.680.500	34.066.670.863
Thu từ thanh lý tài sản cố định	138.363.636	926.545.455
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	2.204.242.875	2.257.198.944
Thu nhập khác	2.659.761.463	736.128.516
<b>Chi phí khác</b>	<b>36.619.617.669</b>	<b>6.592.958.191</b>
Lãi phạt do chậm giao căn hộ	15.088.547.486	2.859.716.411
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	1.038.929.373	702.711.443
Chi phí liên quan thuê văn phòng	1.020.510.623	920.976.958
Lỗ do hủy hợp đồng	1.820.610.421	1.708.000.000
Khác	17.651.019.766	401.553.379
<b>THU NHẬP THUẦN</b>	<b><u>64.414.807.230</u></b>	<b><u>33.707.777.244</u></b>

**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 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**29. CHÊNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ , LỢI NHUẬN CỦA QUÝ NÀY SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC**

CHỈ TIÊU	Quý 4/2011	Quý 4/2010	VND
			Mức độ (+)/tăng (-)/giảm
<b>Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác</b>	<b>258.889.089.057</b>	<b>78.551.728.864</b>	<b>180.337.360.193</b>
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh	248.732.509.733	8.291.908.372	240.440.601.361
Doanh thu HĐ tài chính	2.182.491.684	33.357.992.246	(31.175.500.562)
Doanh thu HĐ khác	7.974.087.640	36.901.828.246	(28.927.740.606)
<b>Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác</b>	<b>362.447.635.632</b>	<b>39.007.540.633</b>	<b>323.440.094.999</b>
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán	233.887.986.586	7.689.040.197	226.198.946.389
Chi phí tài chính	102.894.464.548	2.529.534.767	100.364.929.781
Chi phí kinh doanh	7.791.161.262	23.008.881.443	(15.217.720.181)
Chi phí khác	17.874.023.236	5.780.084.226	12.093.939.010
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(103.558.546.575)</b>	<b>39.544.188.231</b>	<b>(143.102.734.806)</b>

- Nguyên nhân tăng (giảm) các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh trong quý 4 năm 2011 so quý 4 năm 2010 :

+ Tổng doanh thu hoạt động kinh doanh : Quý 4 năm 2011 đạt 258.889 triệu đồng , năm 2010 78.551 triệu đồng tăng 180.337 triệu đồng , trong đó tăng doanh thu hoạt động kinh doanh chính 240.440 triệu đồng cơ bản là tăng phần doanh thu bán hàng hóa BĐS của các dự án xây dựng chung cư đã hoàn thành và bàn giao một phần, doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác giảm 60.102 triệu đồng là do Q4 năm 2011 không phát sinh thu nhập các hoạt động trên

+ Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác : Quý 4 năm 2011 đạt 362.447 triệu đồng , năm 2010 39.007 triệu đồng tăng đột biến vượt 323.440 triệu đồng , nguyên nhân chính tăng khoản chi phí này là do ảnh hưởng của giá vốn hàng BĐS bán ra trong kỳ tương ứng theo doanh thu là 226.198 triệu đồng , ngoài ra ảnh hưởng cơ bản làm tăng chi phí trong kỳ là do ảnh hưởng của chi phí tài chính do phát hành thêm trái phiếu bổ sung vốn đầu tư , chi phí lãi vay của các khoản vay kinh doanh của Công ty Địa ốc Sài Gòn xanh ghi nhận chi phí vào trong kỳ này và chi phí trích lập các khoản dự phòng về các khoản đầu tư hình thành trong quá trình kinh doanh của các dự án Long Phước Quận 9 và dự án Đa Phước làm ảnh hưởng rất lớn đến việc tăng chi phí và lợi nhuận của tập đoàn .

+ Lợi nhuận : Lợi nhuận trước thuế Q4 năm 2011 lỗ (103.558) triệu đồng quý 4 năm 2010 lãi 39.544 triệu đồng , chênh lệch quý này so với quý trước 143.102 triệu đồng , nguyên nhân cơ bản là do các yếu tố chính làm ảnh hưởng như đã thuyết minh phần doanh thu , chi phí nêu trên đã làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của tập đoàn trong năm tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Và

Trong giai đoạn này (2011) 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 sản phẩm BĐS làm ảnh hưởng đến doanh thu, trong khi đó vẫn phải trả lãi vay ngân hàng nên chi phí tài chính cao làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh trong kỳ


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 31 tháng 12 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 và lagrai 2 , công trình nhà máy lagrai 1 sắp hoàn thành đi vào hoạt động sẽ tạo ra doanh thu trong năm 2012 và tạo thêm nguồn lợi nhuận hàng năm .

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ 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

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

Ngày 15 tháng 02 năm 2012