

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 13788.....
	Giờ: Ngày 20 tháng 4 năm 12

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## NĂM 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

THÁNG 4/2012

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

### I. THÔNG TIN CHUNG

Tên Tiếng Việt	Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Tên Tiếng Anh	Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company
Tên viết tắt	QCGL
Địa chỉ	Nguyễn Chí Thanh, Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai
Văn phòng đại diện	26 Trần Quốc Thảo, P.6, Q.3, Tp.Hồ Chí Minh
Điện thoại	059 3820 061 – 3820 046
Số fax	059 3820 549
Website	<a href="http://www.quoccuonggialai.com.vn">www.quoccuonggialai.com.vn</a>
Vốn điều lệ (VND)	1.215.181.390.000
Mã chứng khoán	QCG
Ngày niêm yết	27/07/2010

### II. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

Trước năm 2007	<ul style="list-style-type: none"><li>- Công ty được bắt đầu thành lập năm 1994 với tên Xi nghiệp Tư doanh (XNTD) Quốc Cường với lĩnh vực kinh doanh chính là khai thác chế biến gỗ xuất khẩu, mua bán và xuất khẩu hàng nông lâm sản và cà phê, xuất nhập khẩu phân bón với hơn 500 lao động</li></ul>
Năm 2007	<ul style="list-style-type: none"><li>- Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai</li><li>- Được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh cho dự án thủy điện Iagrai 1 và Iagrai 2</li><li>- Dựa trên những lợi thế sẵn có, Công ty mở rộng phát triển hơn về lĩnh vực bất động sản</li><li>- Góp vốn thành lập các công ty con như Công ty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh, Công ty TNHH ĐTPT Nhà Quốc Cường.....</li></ul>
Năm 2008	<ul style="list-style-type: none"><li>- Góp vốn vào Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển tăng từ 19 ha đến 27,57 ha</li> </ul>
<b>Năm 2009</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nâng tỷ lệ góp vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú lên 55% vốn điều lệ.</li> <li>- Tháng 02/2009, khởi công xây dựng dự án Thủy điện Iagrai 1 với công suất 10,8MW.</li> <li>- Đầu tư vào các dự án: Lý Chính Thắng - Q.3, Lê Thánh Tôn - Q.1, Lương Định Của - Q.2, Võ Thị Sáu - Q.3.</li> <li>- Khai hoang trồng mới thêm trên 1.200 ha cao su.</li> <li>- Khởi công xây dựng thủy điện Iagrai 1.</li> <li>- Mở rộng dự án khu dân cư Phước Kiển từ 27,57 ha lên đến 45ha.</li> <li>- Khởi công xây dựng và bán dự án căn hộ Giai Việt.</li> </ul>
<b>Năm 2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công Ty lên hơn 1.215 tỷ</li> <li>- Ủy ban nhân dân Tp.HCM chấp thuận cho Công ty xây dựng cầu vượt song Rạch Đĩa bắt từ khu dân cư Phước Kiển ra đường Nguyễn Văn Linh, Q.7</li> </ul>
<b>Năm 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện dự án thủy điện Iagrai 1.</li> <li>- Hoàn thành xây dựng và bàn giao căn hộ dự án The Mansion.</li> <li>- Triển khai làm hạ tầng và mở bán dự án đất nền Trung Nghĩa – Dĩ Năng</li> <li>- Thực hiện chia cổ tức năm 2010 cho cổ đông với tỷ lệ 5%/ mệnh giá bằng tiền mặt</li> </ul>

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Hội đồng quản trị công ty trong năm 2011 vừa qua đã tổ chức 10 cuộc họp hội đồng quản trị nhằm đưa ra những quyết định, kế hoạch, định hướng kinh doanh và phát triển kịp thời cho công ty.

Hiện nay Hội đồng quản trị công ty gồm các ông bà có tên sau đây:

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Như Loan | Chủ tịch Hội đồng quản trị   |
| - Ông Lại Thế Hà         | Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Ông Nguyễn Quốc Cường  | Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Ông Hà Việt Thắng      | Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Bà Đặng Phạm Minh Loan | Thành viên Hội đồng quản trị |

Trong năm vừa qua Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ của mình trong phạm vi và quyền hạn được quy định tại điều lệ công ty, thể hiện qua các nội dung sau:

## 1. Về lĩnh vực tổ chức và nhân sự

- Bà Nguyễn Thị Như Loan tiếp tục làm chủ tịch Hội đồng quản trị
- Phê duyệt tinh gọn bộ máy nhân viên và quản lý
- Quyết định giữ nguyên Tổng giám đốc và hai phó giám đốc.

## 2. Phê duyệt các dự án

### ➤ Các dự án do Công ty CP Quốc Cường Gia Lai làm chủ đầu tư:

- + Dự án Phước Kiến: Tiếp tục triển khai đền bù giai đoạn 2, nâng tổng diện đền bù lên khoảng 52,3 ha. Đồng thời triển khai san lấp phần diện tích đã đền bù.
- + Dự án Giai Việt: tiếp tục triển khai đầu tư vào dự án. Đôn đốc đẩy nhanh tiến độ để có thể bàn giao căn hộ theo tiến độ đã đề ra.
- + Dự án The Mansion: Đã hoàn thiện và bàn giao nhà cho khách từ tháng 5/2011
- + Dự án Khu dân cư Trung Nghĩa – Đà Nẵng: hiện đã bán được hơn 90 nền trên tổng thể 327 nền.
- + Dự án thủy điện: đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng nhà máy Thủy điện lagrai1. Đang chuẩn bị công tác nghiệm thu, chạy thử, dự kiến tháng 6 đưa vào hoạt động.

- + Dự án cao su: Tiếp tục khai hoang và trồng mới hơn 1.000 ha cao su tại Chuprong – Gia Lai.

➤ **Các dự án của công ty con, công ty liên kết:**

- + Dự án 24 Lê Thánh Tôn, Q.1, Tp.Hồ Chí Minh: hoàn thành việc xây dựng tường vây
- + Dự án căn hộ Quốc Cường 1, Trần Xuân Soạn, Q.7: bàn giao nhà cho khách hàng từ tháng 4/2011
- + Dự án chung cư 13 E: liên kết với công ty CVH Cayman 9 Limited (Công ty thuộc CapitaLand (Vietnam) Holdings Pte Ltd)

**3. VỀ lĩnh vực tài chính và các lĩnh vực khác**

- Phát hành cho Vinacapital Viet Nam trái phiếu chuyển đổi có tổng mệnh giá 58.500.000.000 đồng
- Phát hành cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPS) trái phiếu thường có tổng mệnh giá 150.000.000.000 đồng.
- Đã tiến hành nộp hồ sơ lên Ủy ban chứng khoán nhà nước xin sáp nhập Công ty CP Đầu tư địa ốc Sài Gòn Xanh

❖ **Chiến lược phát triển kinh doanh trong năm 2012**

Theo dự đoán thì năm 2012 tiếp tục là một năm khó khăn đối với thị trường bất động sản nói chung và của Công ty Quốc Cường Gia Lai nói riêng nhưng Hội đồng Quản trị công ty tin rằng bằng sự nỗ lực của mình cùng với việc đưa ra những phương hướng, kế hoạch phát triển cụ thể sẽ góp phần đưa công ty vượt qua khó khăn.

Những định hướng phát triển tạo nên nguồn thu cho công ty trong năm 2012:

- Tiếp tục đầu tư vào những dự án bất động sản trọng điểm, hoàn thành xây dựng bàn giao nhà cho khách hàng
- Ngoài ra, Công ty sẽ tiến hành hợp tác đầu tư với các đối tác chiến lược lớn để nâng cao năng lực cạnh tranh trong việc triển khai các dự án chung cư, văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn, các khu thương mại cao cấp và trung cấp.
- Xác định con người là yếu tố quan trọng trong sự phát triển của Công ty, Công ty sẽ tiến hành nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua các chính sách thu hút và đãi ngộ nhân viên và cán bộ quản lý cấp cao, duy trì trình độ, kỹ năng nhân lực có trình độ, giàu kinh nghiệm, đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty.

# BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

*Tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2011*  
*Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2012*

## I. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2011

### 1. Tổng quan:

Năm 2011 tiếp tục là một năm khó khăn cho thị trường bất động sản nói chung và Công ty CP Quốc Cường Gia Lai nói riêng. Lãi suất ngân hàng vẫn ở mức cao khiến cho doanh nghiệp khó tiếp cận nguồn vốn vay. Bên cạnh đó, thị trường giao dịch bất động sản trầm lắng khiến cho doanh thu của công ty ở mảng kinh doanh này cũng bị giảm đáng kể.

Ngoài ra, giá nguyên vật liệu đầu vào tăng cao trong khi giá bán đầu ra không tăng làm cho lợi nhuận của các dự án không cao.

### 2. Kết quả hoạt động năm 2011:

#### ➤ Doanh thu:

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2011
Doanh thu bất động sản	277,854
Doanh thu bán hàng thương mại và gỗ	121,965
Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh	399,818
Doanh thu hoạt động tài chính	63,537
Lợi nhuận trước thuế TNDN	43,862

#### ➤ Các chỉ tiêu tài chính cơ bản:

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2009	NĂM 2010	NĂM 2011
1	Tài sản ngắn hạn	1.774	3.844	4.111
2	Tài sản dài hạn	857	1.284	1.386
3	Tổng tài sản	2.632	5.128	5.497
4	Vốn điều lệ	332	1.215	1.215

5	Vốn chủ sở hữu	745	2.329	2.228
6	Khả năng thanh toán hiện hành	107 %	229,5 %	331,2 %
7	Khả năng thanh toán nhanh	22,1 %	64,8 %	67,7 %

Mặc dù tình hình kinh doanh không thuận lợi nhưng Tài sản công ty được gia tăng sau mỗi năm.

Một năm đầy khó khăn thế nhưng chỉ tiêu khả năng thanh toán hiện hành cho thấy tình hình thanh toán nợ của Công ty rất khả quan và chắc chắn.

Vốn chủ sở hữu đến thời điểm 31/12/2011 chiếm 183,37% vốn điều lệ thể hiện giá trị thặng dư trên vốn chiếm rất cao, đảm bảo cho các rủi ro kinh doanh trong năm tới nếu như thị trường không có dấu hiệu phục hồi.

➤ **Trái phiếu:**

- Tháng 01/2011: Công ty phát hành thành công 58,5 tỷ trái phiếu chuyển đổi cho Vinacapital
- Tháng 06/2011: Phát hành 150 tỷ trái phiếu thường không chuyển đổi cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt nam Thịnh Vượng (VPB)

➤ **Cổ phiếu và cổ tức**

▪ **Cổ tức**

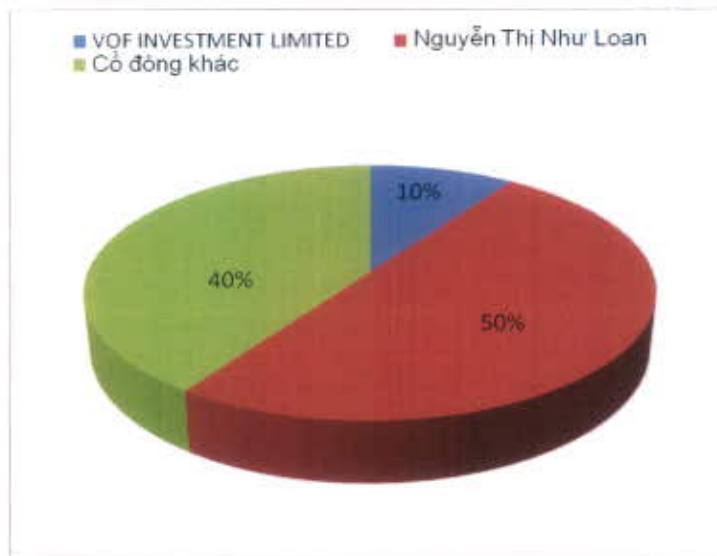
- Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2011 quyết định chia cổ tức năm 2010 bằng 5% tiền mặt và 5% cổ phiếu.
- Tháng 10/2011 Công ty đã thực hiện việc chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 5%/mệnh giá.
- Tuy nhiên tình hình kinh tế năm 2011 quá khó khăn nên công ty sẽ tiến hành xin ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông năm 2012 về việc điều chỉnh kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2012, cụ thể giữ lại và không thực hiện chia 5% cổ tức bằng cổ phiếu.

▪ **Cổ phiếu:**

- Trong năm 2011 Công ty không phát hành thêm cổ phần mà vẫn giữ nguyên tổng vốn điều lệ của công ty là 1.215.181.390.000 đồng.
- Với giá trị vốn hóa, giá trị giao dịch lớn, Cổ phiếu của công ty có mã chứng khoán QCG là một trong 30 cổ phiếu tiêu biểu được lựa chọn để tính chỉ số VN30 tại HOSE trong tháng 2/2012 vừa qua.

- Việc cổ phiếu QCG của Quốc Cường Gia Lai được chọn làm đại diện cho các cổ phiếu tiêu biểu trên thị trường để tính toán chỉ số VN30 càng khẳng định rõ hơn nữa khả năng vốn hóa, lượng cổ phiếu lưu hành tự do và tính thanh khoản - những tiêu chí mà VN30 hướng đến. Các nhà đầu tư sẽ có thêm nhiều cơ hội đầu tư và từ đó tự tin hơn khi xây dựng danh mục đầu tư cho riêng mình.

➤ **Cơ cấu cổ đông của công ty tại thời điểm ngày 04/04/2012**



### 3. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2012

Thị trường bất động sản hiện nay gặp nhiều khó khăn do chính sách thắt chặt tiền tệ của Nhà Nước, lãi suất cao và tình hình lạm phát gặp khó khăn trong việc huy động vốn của doanh nghiệp. Trong bối cảnh đó, Ban giám đốc công ty xác định phải linh hoạt trong kế hoạch sản xuất kinh doanh nhằm đảm bảo sự tăng trưởng và phát triển bền vững của doanh nghiệp, đồng thời tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp:

#### 1. Đầu tư dự án bất động sản:

Trong năm 2012, Ban giám đốc Công ty sẽ tập trung nguồn lực để thực hiện những dự án bất động sản trọng điểm

- Dự án Phước Kiển: tiếp tục san lấp làm hạ tầng và tìm kiếm đối tác liên doanh hoặc triển khai bán giai đoạn 1. Tạo nguồn thu để tiếp tục đầu tư xây dựng dự án Phước Kiển nhằm giảm bớt gánh nặng nợ vay.
- Dự án Khu dân cư Trung Nghĩa: hoàn thành việc xây dựng hạ tầng trong quý 2/2012 và thực hiện các chương trình quảng bá sản phẩm để tiếp tục triển khai bán giai đoạn 2.
- Dự án đất nền Biệt thự 13E; đất nền 6B; Đất nền phường 7, Q.8: tiếp tục chào bán cho các đối tác tiềm năng



- Dự án Căn hộ cao cấp Giai Việt: gấp rút hoàn thiện Block B để bàn giao nhà cho Công ty Sacom và thu tiền
- Dự án 24 Lê Thánh Tôn, Q.1: Hoàn thiện thiết kế và tiến hành xây dựng, chào bán cho các đối tác.

## **2. Đầu tư dự án thủy điện:**

- Dự án thủy điện Iagrai1 – Gia Lai: gấp rút hoàn thành các công việc còn lại để đưa nhà máy vào hoạt động trong quý 2/2012
- Công ty đã tiến hành xây dựng Dự án thủy điện Iagrai2, công suất 7,5 MW
- Hai dự án thủy điện Ayuntrung (16,5 MW) và Pleikeo (13,5 MW) sẽ triển khai trong năm 2013

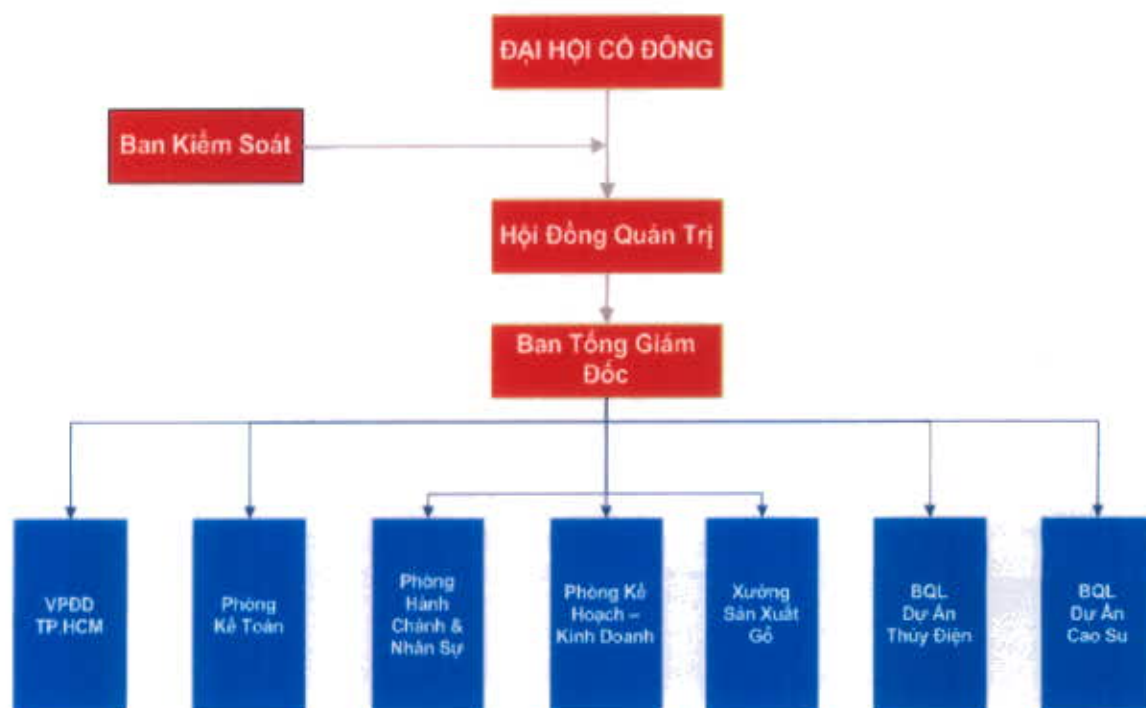
## **3. Đầu tư dự án cao su:**

- Trong năm 2012 tiếp tục trồng diện tích cao su còn lại đã được phê duyệt.
- Dự kiến trong năm 2013 Công ty sẽ thu hoạch lứa mũ cao su đầu tiên của 800 ha đã trồng năm 2009.
- Đến năm 2017, công ty dự kiến sẽ hoàn thành và thu hoạch 4.000 ha cao su, một năm dự kiến thu bình quân 10.000 tấn mũ/4.000 ha cao su quy khô để xuất khẩu, mang lại doanh số hàng năm khoảng 30 triệu USD, dựa trên mức giá dự kiến khoảng 3.000 USD/ tấn. Sau khi trừ chi phí chăm sóc khai thác và chế biến, mỗi năm công ty thu về 23 triệu USD đến 25 triệu USD

Trên đây là báo cáo kết quả kinh doanh năm 2011 và kế hoạch của năm 2012. Ban giám đốc công ty cam kết sẽ nỗ lực hết mình để Công ty đạt được kết quả tốt nhất trong năm 2012.

# CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## 1. Sơ đồ bộ máy tổ chức của công ty



## 2. Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2007-2011 gồm có 5 thành viên sau:

- Bà Nguyễn Thị Như Loan                      Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Lại Thế Hà                                      Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Quốc Cường                      Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Hà Việt Thắng                                Thành viên Hội đồng quản trị
- Bà Đặng Phạm Minh Loan                      Thành viên Hội đồng quản trị

## 3. Ban Kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2007 – 2011 gồm có 3 thành viên sau:

- Bà Đặng Thị Bích Thủy
- Ông Đào Quang Diệu
- Ông Lê Thanh Hạo Nhiên

## 4. Ban giám đốc công ty trong năm 2011 gồm có

- Bà Nguyễn Thị Như Loan                      Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Quốc Cường                      Phó tổng giám đốc

- Ông Lại Thế Hà

Phó tổng giám đốc

5. **Kế toán trưởng của công ty trong năm 2011:**

- Ông Nguyễn Minh Hoàng

6. **Số lượng cổ phiếu các cán bộ chủ chốt của công ty sở hữu tính đến ngày 31.12.2012**

**ĐVT: Cổ phần**

Stt	Họ tên	Chức vụ	Cổ phiếu sở hữu tại ngày 31/12/2010	Cổ phiếu sở hữu tại ngày 31/12/2011
1	Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng giám đốc	60.814.649	60.732.799
2	Nguyễn Quốc Cường	Thành viên Hội đồng quản trị Phó tổng giám đốc	537.500	537.500
3	Lại Thế Hà	Thành viên Hội đồng quản trị Phó tổng giám đốc	597.500	597.500
4	Đặng Thị Bích Thủy	Ban Kiểm soát	68.060	68.060
5	Đào Quang Diệu	Ban Kiểm soát	137.500	112.500
6	Lê Thanh Hạo Nhiên	Ban Kiểm soát	10.000	10.000
7	Nguyễn Minh Hoàng	Kế toán trưởng	46.624	46.624

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN THỊ NHƯ LOAN**

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày từ trang 4 đến trang 47 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

### *Cơ sở ý kiến kiểm toán*

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Tập đoàn cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### *Ý kiến kiểm toán*

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2012

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

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.111.068.092.556</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>16.490.882.748</b>	<b>144.301.860.134</b>
111	1. Tiền		6.819.482.748	37.006.860.134
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.671.400.000	107.295.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	<b>141.256.074.448</b>
121	1. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	141.256.074.448
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>823.680.404.538</b>	<b>799.924.332.083</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	82.125.952.016	83.158.517.504
132	2. Trả trước cho người bán	6	112.340.696.431	114.929.327.360
135	3. Các khoản phải thu khác	7	661.706.340.121	612.135.506.809
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(32.492.584.030)	(10.299.019.590)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>3.262.573.499.652</b>	<b>2.734.955.775.914</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.262.573.499.652	2.734.955.775.914
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.323.305.618</b>	<b>24.131.881.693</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.774.158.431	5.475.038.388
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.501.228.965	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		1.146.852.382	3.123.269.379
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.386.440.257.391</b>	<b>1.283.906.224.821</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	<b>20.000.000.000</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác		-	20.000.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>752.449.983.236</b>	<b>661.754.654.800</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	19.137.725.052	26.232.452.963
222	Nguyên giá		40.023.020.826	42.381.791.984
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.885.295.774)	(16.149.339.021)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	47.572.074.429	47.608.171.824
228	Nguyên giá		47.678.394.120	47.678.394.120
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(106.319.691)	(70.222.296)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	685.740.183.755	587.914.030.013
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>612.788.613.382</b>	<b>579.604.437.742</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	381.439.873.032	325.489.873.032
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	231.348.740.350	254.114.564.710
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>21.201.660.773</b>	<b>22.547.132.279</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		5.173.862.125	6.152.712.405
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.2	16.027.798.648	16.394.419.874
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.497.508.349.947</b>	<b>5.128.476.149.093</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.961.314.778.889</b>	<b>2.642.386.788.773</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.241.271.382.987</b>	<b>1.675.327.317.732</b>
311	1. Vay ngắn hạn	13	288.171.519.506	365.943.772.347
312	2. Phải trả người bán	15	157.112.815.024	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	82.382.492.087	83.752.970.680
315	5. Phải trả người lao động		4.420.383.368	658.161.180
316	6. Chi phí phải trả	18	206.084.502.791	196.850.077.472
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	113.933.866.935	333.518.558.751
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.150.257.562)	-
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	20	83.389.709.560	154.161.697.052
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.720.043.395.902</b>	<b>967.059.471.041</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	10.121.000.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	1.094.600.600.218	582.557.826.271
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.2	20.941.384.091	21.151.837.940
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	20	604.210.015.593	353.228.806.830
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.228.455.930.921</b>	<b>2.329.051.858.532</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.228.455.930.921</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		146.016.350.700	269.257.278.311
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>307.737.640.137</b>	<b>157.037.501.788</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.497.508.349.947</b>	<b>5.128.476.149.093</b>



Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng	23.1	399.818.759.053	717.281.143.731
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(1.893.376.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng	23.1	397.925.383.053	717.281.143.731
11	4. Giá vốn hàng bán	24	(345.447.901.109)	(389.728.587.913)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng		52.477.481.944	327.552.555.818
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	63.537.198.587	87.984.073.543
22	7. Chi phí tài chính	25	(158.952.560.956)	(35.033.330.239)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(153.444.710.375)	(34.554.932.953)
24	8. Chi phí bán hàng		(5.437.563.844)	(14.928.681.520)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(49.029.490.215)	(40.672.826.691)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(97.404.934.484)	324.901.790.911
31	11. Thu nhập khác	26	82.922.643.214	40.300.735.435
32	12. Chi phí khác	26	(29.380.611.135)	(6.592.958.191)
40	13. Lợi nhuận khác	26	53.542.032.079	33.707.777.244
50	14. Tổng (lỗ) lợi nhuận trước thuế		(43.862.902.405)	358.609.568.155
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(257.382.331)	(84.589.364.663)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.2	(156.167.377)	9.031.726.430
60	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(44.276.452.113)	283.051.929.922
	Phân bổ:			
	17.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		(4.439.594.002)	14.912.103.359
	17.2 Cổ đông của Công ty		(39.836.858.111)	268.139.826.563
80	18. (Lỗ) lãi trên mỗi cổ phiếu (Lỗ) lãi cơ bản	22.5	(328)	3.667

  
Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012



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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>LỖ (lợi nhuận) trước thuế</b>		<b>(43.862.902.405)</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	5.979.462.460	6.246.779.754
03	Dự phòng		22.193.564.440	9.425.203.295
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		244.785.622	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(62.557.475.443)	(88.178.060.788)
06	Chi phí lãi vay	25	153.444.710.375	34.554.932.953
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>75.442.145.049</b>	<b>320.658.423.369</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.164.838.106)	55.864.764.489
10	Tăng hàng tồn kho		(428.132.950.827)	(634.860.974.862)
11	Giảm các khoản phải trả		(313.576.877.600)	(324.078.086.264)
12	Giảm chi phí trả trước		3.679.730.237	1.562.433.248
13	Tiền lãi vay đã trả		(78.318.592.359)	(31.524.747.096)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(12.798.464.019)	(37.983.075.052)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.053.970.042)	(1.092.480.709)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(756.923.817.667)</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		(164.047.966.200)	(129.012.323.790)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	26	681.818.181	926.545.455
23	Tiền chi cho vay		-	(75.753.980.005)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(294.000.000)	(737.965.371.012)
26	Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		344.531.074.448	112.360.000.000
27	Tiền lãi nhận được		15.330.462.246	28.348.697.737
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>196.201.388.675</b>	<b>(801.096.431.615)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.335.425.405.000
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		59.400.000.000	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.934.800.917.095	1.652.308.250.104
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.500.530.395.989)	(1.421.513.449.647)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(60.759.069.500)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>432.911.451.606</b>	<b>1.566.220.205.457</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(127.810.977.386)	113.670.030.965
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		144.301.860.134	30.631.829.169
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	16.490.882.748	144.301.860.134



Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh ("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 là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê; cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư xây dựng công trình thủy điện; trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, và kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có văn phòng đại diện tại 26 đường Trần Quốc Thảo, 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 198 (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"), 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 2010 Công ty nắm giữ 90% phần vốn chủ sở hữu của QCH.

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 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 2010 Công ty nắm giữ 90% phần vốn chủ sở hữu của HT.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX") 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 tầng 16, tòa nhà AB, 76 đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGX là phát triển và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 2010 Công ty nắm giữ lần lượt 85,23% và 85,16% vốn chủ sở hữu của SGX.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") 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 26 đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCLA là kinh doanh bất động sản, 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. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng lần lượt 24,25% và 14,25% quyền sở hữu của Công ty trong QCLA cho Bà Lê Thị Kim Chính và Bà Võ Thị Hồng tương ứng. Việc thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và chấp thuận bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310226293 ngày 31 tháng 7 năm 2011. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 2010 Công ty nắm giữ lần lượt 57,09% và 95,59% vốn chủ sở hữu của QCLA.

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

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 Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011. DNM có trụ sở đăng ký tại số Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty và cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

**2.3 *Niên độ kế toán***

Niên độ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 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 năm tài chính 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 của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ 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 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 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.

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

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

*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 niên độ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

*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 niên độ kế toán.

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

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất 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 niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

**3.5 Tài sản cố định**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao/ hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*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 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.

**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 và khấu trừ 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá 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 và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

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

**3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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.

**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 từ trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất 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 niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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 niên độ 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 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.



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

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

**3.14 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.

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

**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 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 năm.

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 năm 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.

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

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

**3.17 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 niên độ 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 niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo	
	CMKTVN 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	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 và sẽ được ghi giảm trong năm 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.	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.  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 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 hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

Tuy nhiên, ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nếu Tập đoàn 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.

**3.18 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:

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

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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.

**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 niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 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 niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập các báo cáo tài chính.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

**3.19 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 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

**3.20 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, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. 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.

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, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. 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 và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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

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

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.429.895.872	19.697.097.455
Tiền gửi ngân hàng	5.389.586.876	17.309.762.679
Các khoản tương đương tiền	9.671.400.000	107.295.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.490.882.748</b>	<b>144.301.860.134</b>

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

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	41.185.981.483	83.132.183.504
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh 28</i> )	40.939.970.533	26.334.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.125.952.016</b>	<b>83.158.517.504</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(32.492.584.030)	(10.299.019.590)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>49.633.367.986</b>	<b>72.859.497.914</b>

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi*

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(10.299.019.590)	-
Tăng: Lập dự phòng trong năm	(22.193.564.440)	(10.299.019.590)
Số cuối năm	(32.492.584.030)	(10.299.019.590)

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	108.098.233.569	114.929.327.360
Bên liên quan ( <i>thuyết minh 28</i> )	4.242.462.862	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.340.696.431</b>	<b>114.929.327.360</b>

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	314.245.904.254	382.195.018.755
Tạm ứng cho dự án 6B (i)	146.417.379.000	136.446.980.910
Tạm ứng đền bù đất (ii)	87.135.000.000	59.035.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (iii)	23.041.358.305	15.649.550.814
Lãi tiền gửi phải thu	8.335.778.916	11.450.095.284
Phải thu khác	82.530.919.646	7.358.861.046
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>661.706.340.121</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.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.997.888.497.159	2.571.247.856.918
Bất động sản hàng hóa	137.442.319.261	53.583.389.700
Nguyên vật liệu	49.987.335.947	14.936.127.291
Chi phí sản xuất dở dang	42.012.117.206	26.734.480.369
Hàng hóa	29.955.137.693	63.627.549.968
Thành phẩm	2.806.101.296	3.165.144.232
Hàng gửi đi bán	2.481.991.090	1.661.227.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.262.573.499.652</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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Phước Kiến	1.617.472.830.943	1.289.951.433.234
Dự án chung cư QCGL II	279.034.811.833	172.263.724.692
Dự án chung cư Giai Việt	276.365.106.859	73.515.240.224
Dự án Hiệp Phú	167.965.269.561	167.716.246.459
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	154.065.702.496	-
Dự án chung cư The Mansion	150.354.072.579	204.567.920.845
Dự án chung cư Sài Gòn Xanh II	144.423.041.861	153.422.224.815
Dự án 13E Phong Phú	129.040.233.381	190.279.365.586
Dự án Võ Thị Sáu	44.709.165.440	44.708.944.640
Dự án chung cư Trần Xuân Soạn	-	258.321.381.334
Khác	34.458.262.206	16.501.375.089
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.997.888.497.159</u></b>	<b><u>2.571.247.856.918</u></b>

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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>						VNĐ
Số đầu năm	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 năm	-	1.198.795.627	-	101.155.000	-	1.299.950.627
Phân loại lại	-	(8.038.006)	(3.033.734)	(67.119.169)	78.190.909	-
Thanh lý	-	-	(3.588.154.545)	(70.567.240)	-	(3.658.721.785)
Số cuối năm	10.920.676.336	15.892.539.086	11.129.916.833	1.733.508.918	346.379.653	40.023.020.826
<b>Đã khấu hao hết</b>	-	6.155.963.642	13.042.727	404.907.504	-	6.573.913.873
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(4.351.128.873)	(7.083.568.716)	(3.063.192.078)	(1.525.443.096)	(126.006.258)	(16.149.339.021)
Khấu hao trong năm	(1.283.824.752)	(2.187.660.508)	(2.179.955.999)	(186.064.548)	(105.859.258)	(5.943.365.065)
Thanh lý	-	-	1.136.841.072	70.567.240	-	1.207.408.312
Số cuối năm	(5.634.953.625)	(9.271.229.224)	(4.106.307.005)	(1.640.940.404)	(231.865.516)	(20.885.295.774)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	6.569.547.463	7.618.212.749	11.657.913.034	244.597.231	142.182.486	26.232.452.963
Số cuối năm	5.285.722.711	6.621.309.862	7.023.609.828	92.568.514	114.514.137	19.137.725.052

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	47.568.600.000	109.794.120	47.678.394.120
Đã hao mòn hết	-	52.825.000	52.825.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(70.222.296)	(70.222.296)
Khấu trừ trong năm	-	(36.097.395)	(36.097.395)
Số cuối năm	-	(106.319.691)	(106.319.691)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	39.571.824	47.608.171.824
Số cuối năm	47.568.600.000	3.474.429	47.572.074.429

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza (i)	348.460.351.365	411.016.500.000
Dự án thủy điện Iagrai 1 (ii)	248.920.867.516	129.862.401.331
Dự án nông trường cao su	81.473.982.677	46.208.595.546
Dự án thủy điện Iagrai 2	5.935.941.840	526.193.904
Khác	949.040.357	300.339.232
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>685.740.183.755</b>	<b>587.914.030.013</b>

(i) Giá trị công trình này đã được dùng để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (Thuyết minh số 21.3)

(ii) Giá trị công trình này đã được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Quang Trung, Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 21.1).

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

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	VND			
Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Giai Việt	325.489.873.032	49,90	325.489.873.032	49,90
Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn	55.950.000.000	30,00	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>381.439.873.032</b>		<b>325.489.873.032</b>	



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

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	<u>(2.837.712.407)</u>	<u>(2.837.712.407)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>381.439.873.032</u></b>	<b><u>325.489.873.032</u></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.

Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn ("QCSG"), là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310476198 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 11 năm 2010, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. QCSG có trụ sở đăng ký tại lầu 16, Tòa nhà AB, 76 Đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCSG là phát triển và kinh doanh bất động sản.

**12.2 Đầu tư dài hạn khác**

khoản mục	VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Dự án Đa Phước (i)	118.683.597.747		136.449.422.107	
Dự án Lương Đình Cửa (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	<u>5.534.964.270</u>		<u>5.534.964.270</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>231.348.740.350</u></b>		<b><u>254.114.564.710</u></b>	

(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 Tập đoàn 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.

**13. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	213.689.259.044	192.881.987.311
Vay doanh nghiệp	-	52.240.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	<u>74.482.260.462</u>	<u>120.821.785.036</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>288.171.519.506</u></b>	<b><u>365.943.772.347</u></b>

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

### 13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau (tiếp theo):

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	52.700.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	17%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất lô số 121 tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với tổng giá trị là 98 tỷ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	26.000.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	Lãi tiền gửi tiết kiệm 9 tháng cộng 5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lô số 1265 và 772 tại Phường Bình Trung Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại lô số 120A đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, lô Số 90 đường Trần Phú, Phường Diên Hồng, Thành phố Pleiku với tổng giá trị là 46,767 tỷ VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	104.999.309.442	Từ 16 tháng 1 năm 2012 đến 28 tháng 8 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	Từ 17% đến 18%/ năm	Quyền sử dụng đất tại thuộc sở của Công ty, Bà Nguyễn Ngọc Huyền Minh, Ông Lưu Đức Duy, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 185 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 117,702 tỷ VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh 1	29.989.949.602	Ngày 28 tháng 11 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 với tổng giá trị là 43 tỷ VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.689.259.044</b>				

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

14. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25)	153.444.710.375	34.554.932.953
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	81.718.948.551	62.012.785.629
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>235.163.658.926</u></b>	<b><u>96.567.718.582</u></b>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	156.952.518.888	43.751.994.970
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	160.296.136	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>157.112.815.024</u></b>	<b><u>43.751.994.970</u></b>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	266.765.045.055	496.690.085.280
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	41.161.306.223	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>307.926.351.278</u></b>	<b><u>496.690.085.280</u></b>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	66.069.431.662	78.610.513.350
Thuế giá trị gia tăng	14.072.663.562	3.430.205.654
Thuế thu nhập cá nhân	623.787.595	541.267.932
Thuế khác	1.616.609.268	1.170.983.744
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.382.492.087</u></b>	<b><u>83.752.970.680</u></b>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	104.891.901.332	45.610.616.355
Chi phí xây dựng công trình	64.023.568.429	131.624.597.865
Khác	37.169.033.030	19.614.863.252
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>206.084.502.791</u></b>	<b><u>196.850.077.472</u></b>

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

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Trần Hoài Đức	20.096.000.000	20.096.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	67.831.174.329	124.330.936.315
Công ty Cổ phần – Đầu tư Kinh doanh Nhà	-	170.260.972.900
Khác	26.006.692.606	18.830.649.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.933.866.935</u></b>	<b><u>333.518.558.751</u></b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Các khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đang xây dựng và lợi nhuận chưa thực hiện do đánh giá lại tài sản đem góp vốn để thành lập QCSG.

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	824.082.860.680	566.879.611.307
Trái phiếu chuyển đổi	195.000.000.000	136.500.000.000
Trái phiếu	150.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.169.082.860.680</u></b>	<b><u>703.379.611.307</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)	74.482.260.462	120.821.785.036
Vay dài hạn	1.094.600.600.218	582.557.826.271

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

### 21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 21.1 Vay ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	43.859.268.565	Ngày 31 tháng 7 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng 3% (cho khoản vay VND) hoặc 2.5% ( cho khoản vay USD) năm	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan và Ông Lại Thế Hà, bao gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 98 tỷ VND và lô A5 khu Đảo Xanh, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 5 tỷ VND
Ngân Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	123.053.333.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Tài trợ dự án công trình thủy điện 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	512.170.259.115	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014	Đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu dân cư Phước Kiển, huyện nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng 3,5%/năm	Thế chấp toàn bộ dự án Phước Kiển với giá trị là 1.229.467.105.000 VND (Thuyết minh số 8), và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty với giá trị là 124.200.000.000 VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh số 2	145.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2014	Phát triển và xây dựng dự án 13E Phong Phú số 2	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất của dự án 13E Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

**TỔNG CỘNG** **824.082.860.680**

Trong đó:

Vay dài hạn đến  
hạn trả 74.482.260.462  
Vay dài hạn 749.600.600.218

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

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**21.2 Trái phiếu chuyển đổi**

Ngày 9 tháng 12 năm 2010, Hội đồng Quản trị thông qua phương án và kế hoạch chi tiết phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 400 tỷ VNĐ nhằm bổ sung vốn lưu động và tài trợ cho các dự án khu dân cư đang xây dựng theo các kỳ hạn và điều kiện được quy định tại Nghị quyết họp Đại hội đồng Cổ đông ngày 10 tháng 11 năm 2010. 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. Tập đoàn cũng cam kết về mức lợi nhuận thuần sau thuế sẽ đạt được cho các năm tài chính 2011, 2012 và 2013 ("Kế hoạch kinh doanh") đối với các trái chủ. Nếu Công ty không đạt được lợi nhuận thuần sau thuế theo Kế hoạch kinh doanh như đã cam kết thì các trái chủ được quyền yêu cầu Công ty mua lại các trái phiếu này trước hạn theo giá gốc cộng lãi suất 22%/năm.

**21.3 Trái phiếu**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, 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 năm thanh toán lãi đầu tiên trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm bình quân 12 tháng do các Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam công bố cộng với biên độ 7%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Tiền lãi được thanh toán 2 kỳ mỗi năm vào ngày 30 tháng 6 và 31 tháng 12. 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.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	332.050.000.000	207.000.000.000	(9.310.700.000)	80.750.743.074	2.579.182.147	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	-	-	-	-	1.305.925.405.00
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	-	-	-	-	-	268.139.826.563	268.139.826.563
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	9.025.743.074	1.000.000.000	(10.025.743.004)	-
Số cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>-</u>	<u>9.025.743.074</u>	<u>3.579.182.147</u>	<u>269.257.278.311</u>	<u>2.329.051.858.532</u>
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	1.215.181.390.000	832.008.265.000	-	9.025.743.074	3.579.182.147	269.257.278.311	2.329.051.858.532
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(60.759.069.500)	(60.759.069.500)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	14.153.000.000	8.492.000.000	(22.645.000.000)	-
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(39.836.858.111)	(39.836.858.111)
Số cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>-</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>146.016.350.700</u>	<u>2.228.455.930.921</u>

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn cổ phần của chủ sở hữu

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

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn điều lệ đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	1.215.181.390.000	332.050.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	883.131.390.000
Vốn góp cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>1.215.181.390.000</u>
<b>Cổ tức đã trả</b>	<b>(60.759.069.500)</b>	<b>-</b>

22.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

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



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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**22.5 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Thu nhập và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày bên dưới:

	Năm nay	VNĐ Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn	(39.836.858.111)	268.139.826.563
Lãi của trái phiếu chuyển đổi	-	925.582.192
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm	(39.836.858.111)	269.065.408.755
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	121.518.139	53.078.495
Số lượng cổ phiếu thường phát hành	-	20.052.495
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân đã được điều chỉnh	121.518.139	73.130.990
Số lượng bình quân cổ phiếu tiềm tàng từ trái phiếu chuyển đổi	-	256.272
Số cổ phiếu bình quân lưu hành được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm trong năm	121.518.139	73.387.262
<b>(Lỗ) lãi trên mỗi cổ phiếu</b>		
(Lỗ) lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	(328)	3.667
(Lỗ) lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	-	3.666

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu bán hàng**

	Năm nay	VNĐ Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>399.818.759.053</b>	<b>717.281.143.731</b>
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	277.853.569.682	642.177.251.262
Doanh thu bán hàng	121.965.189.371	75.103.892.469
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>		
Hàng bán bị trả lại	(1.893.376.000)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>397.925.383.053</b>	<b>717.281.143.731</b>

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	37.153.895.585	18.430.000.000
Lãi tiền gửi	26.088.833.865	14.752.029.676
Bất lợi thương mại	76.015.830	39.247.229.925
Lãi phạt do chậm thanh toán	-	15.524.967.175
Khác	218.453.307	29.846.767
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.537.198.587</u></b>	<b><u>87.984.073.543</u></b>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản	241.376.265.891	344.749.729.689
Giá vốn hàng bán	104.071.635.218	44.978.858.224
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>345.447.901.109</u></b>	<b><u>389.728.587.913</u></b>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	153.444.710.375	34.554.932.953
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.438.321.119	478.397.286
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	244.785.622	-
Lỗ khác	2.824.743.840	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.952.560.956</u></b>	<b><u>35.033.330.239</u></b>

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

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>82.922.643.214</b>	<b>40.300.735.435</b>
Thu nhập từ việc định giá lại tài sản góp vốn	71.076.302.717	-
Thu thanh lý hợp đồng căn hộ	6.868.124.071	34.066.670.863
Thu từ thanh lý tài sản cố định	681.818.181	926.545.455
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	2.108.338.196	2.257.198.944
Thu nhập khác	2.188.060.049	3.050.320.173
<b>Chi phí khác</b>	<b>(29.380.611.135)</b>	<b>(6.592.958.191)</b>
Phạt do trả chậm	(6.058.920.684)	-
Lãi phạt do chậm giao căn hộ	(5.046.417.147)	(2.859.716.411)
Phạt do chậm nộp thuế	(4.123.367.065)	-
Lỗ thanh lý hợp đồng căn hộ	-	(1.708.000.000)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(2.521.880.713)	(702.711.443)
Khác	(11.630.025.526)	(1.322.530.337)
<b>THU NHẬP THUẦN</b>	<b><u>53.542.032.079</u></b>	<b><u>33.707.777.244</u></b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. (Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với (lỗ) lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>(Lỗ) Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(43.862.902.405)</b>	<b>358.609.568.155</b>
<b>Các điều chỉnh giảm (lỗ) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Lỗ trong công ty mẹ	30.733.452.254	
Lợi nhuận chưa thực hiện	26.251.806.171	36.836.183.127
Chi phí phải trả	(50.349.084.353)	4.108.203.960
Lỗ trong các công ty con	28.379.442.054	2.278.368.353
Các điều chỉnh hợp nhất	841.815.397	-
Doanh thu chưa thực hiện	(400.979.622)	275.431.235
Bất lợi thương mại từ việc hợp nhất kinh doanh	(76.015.830)	(39.247.229.925)
Chi phí không được khấu trừ	9.511.995.659	654.642.766
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ kỳ trước</b>	<b>1.029.529.325</b>	<b>363.515.167.671</b>
<b>Lỗ kỳ trước chuyển sang</b>	<b>-</b>	<b>(25.157.709.016)</b>
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>1.029.529.325</b>	<b>338.357.458.655</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>257.382.331</b>	<b>84.589.364.663</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	78.610.513.350	32.004.223.739
Thuế TNDN đã trả trong năm	(12.798.464.019)	(37.983.075.052)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>66.069.431.662</b>	<b>78.610.513.350</b>

**27.2 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và kỳ trước như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	20.657.157.414	14.054.190.461	6.602.966.953	9.209.045.782
Chi phí phải trả	(11.591.607.195)	1.095.908.799	(12.687.515.994)	1.095.908.799
Lỗ trong các công ty con	6.962.248.429	1.244.320.614	5.717.927.815	(1.273.228.151)
	<b>16.027.798.648</b>	<b>16.394.419.874</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ do hợp nhất kinh doanh	(20.941.384.091)	(21.151.837.940)	210.453.849	-
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(156.167.377)</b>	<b>9.031.726.430</b>

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
				Giá trị
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Chi phí công trình xây dựng		91.706.747.118
		Tạm ứng		30.000.000.000
		Chi phí đền bù giải tỏa		7.100.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Vay	349.146.450.221	
		Trả tiền vay	307.694.149.779	
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Vay	462.534.511.289	
		Trả tiền vay	347.201.107.328	
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Cho vay	157.277.795.736	
		Thu tiền cho vay	101.540.000.000	
		Tạm ứng cho công tác đền bù giải tỏa	105.387.300.000	
		Vay	15.675.000.000	
		Trả tiền vay	14.915.000.000	
Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn	Công ty liên kết	Tạm ứng		25.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Chi phí công trình xây dựng		22.691.657.888
		Mua hàng		12.633.442.500
		Doanh thu bán hàng		3.414.439.791
Công ty Cổ phần Cáp và Vật liệu Viễn thông	Bên liên quan	Tạm ứng		52.800.000.000
		Nhận góp vốn		52.800.000.000
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đông	Tạm ứng		6.600.000.000
		Nhận góp vốn		6.600.000.000
Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng		58.483.928.000
Bà Lê Thị Kim Chính	Cổ đông	Vay		2.042.020.000
Bà Võ Thị Hồng	Cổ đông	Vay		3.099.000.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
<i>VNĐ</i>			
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng	40.476.124.400
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng	463.846.133
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>40.939.970.533</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ Phần Giai Việt	Công ty liên kết	Ứng trước cho chi phí công trình xây dựng	4.153.246.962
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Ứng trước cho chi phí công trình xây dựng	89.215.900
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.242.462.862</b>
<b>Phải thu khác</b>			
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Ứng đền bù dự án	105.387.300.000
		Tạm ứng	22.500.000.000
Công ty Cổ phần Cáp và Vật liệu Viễn thông	Bên liên quan	Tạm ứng	52.800.000.000
Bà Võ Thị Hồng	Cổ đông	Cho vay (*)	51.915.000.000
Bà Lê Thị Kim Chính	Cổ đông	Cho vay (*)	24.811.660.708
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	20.000.000.000
		Thặng dư vốn góp	7.500.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Tạm ứng mua nhà	19.623.501.000
		Tạm ứng	467.000.000
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đông	Tạm ứng	6.600.000.000
Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Tạm ứng	1.580.661.700
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Tạm ứng	415.325.846
Công ty Thủy điện Quốc Cường	Bên liên quan	Tạm ứng	400.000.000
Công ty Cổ Phần Giai Việt	Công ty liên kết	Tạm ứng	245.455.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>314.245.904.254</b>

(\*) Khoản này thể hiện Tập đoàn cho các cá nhân vay với lãi suất 2,13%/ tháng.

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

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

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty Cổ phần Quốc Cường Phong Phú	Bên liên quan	Ứng tiền mua bất động sản	34.300.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đồng	Ứng tiền mua bất động sản	4.559.683.432
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đồng	Ứng tiền mua bất động sản	2.301.622.791
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>41.161.306.223</u></b>
<b>Phải trả cho người bán</b>			
Công ty Cổ Phần Giai Việt	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	<u>160.296.136</u>
<b>Phải trả khác</b>			
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Cổ đồng	Vay (*)	31.068.950.221
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đồng	Vay (*)	25.235.379.918
Bà Lê Thị Kim Chính	Cổ đồng	Vay (*)	6.473.300.000
Bà Võ Thị Hồng	Cổ đồng	Vay (*)	3.690.654.204
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đồng	Vay (*)	760.000.000
Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	400.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Quốc Cường)	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	202.889.986
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>67.831.174.329</u></b>

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

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

**29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực 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.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn được xác định theo địa điểm của tài sản của Tập đoàn. Doanh thu bán hàng ra bên ngoài trình bày trong bộ phận theo khu vực địa lý được xác định dựa trên địa điểm địa lý của khách hàng của Tập đoàn.



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

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn được xác định theo địa điểm của tài sản của Tập đoàn. Doanh thu bán hàng ra bên ngoài trình bày trong bộ phận theo khu vực địa lý được xác định dựa trên địa điểm địa lý của khách hàng của Tập đoàn.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	VNĐ					
	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>						
<b>Doanh thu</b>						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	552.849.353.551	-	-	122.178.884.780	(275.209.479.278)	399.818.759.053
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>552.849.353.551</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>122.178.884.780</b>	<b>(275.209.479.278)</b>	<b>399.818.759.053</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Lợi nhuận gộp của bộ phận	36.172.186.834	-	-	7.271.217.797	9.034.077.313	52.477.481.944
Chi phí không phân bổ						(54.467.054.059)
Thu nhập hoạt động tài chính						63.534.880.980
Chi phí tài chính						(158.952.560.956)
Lợi nhuận khác						53.542.032.079
Lợi nhuận thuần trước thuế						(43.865.220.012)
Chi phí thuế TNDN						(412.424.709)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>						<b>(44.277.644.721)</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>						
Tài sản bộ phận	6.382.092.979.270	81.473.982.677	254.856.809.356	127.242.683.232	(1.348.323.146.893)	5.497.343.307.642
Tài sản không phân bổ						7.230.692.479
<b>Tổng tài sản</b>						<b>5.508.017.361.375</b>
Công nợ bộ phận	3.457.887.521.372	-	123.053.333.000	-	(633.502.934.399)	2.947.437.919.973
Công nợ không phân bổ						20.941.384.091
<b>Tổng công nợ</b>						<b>2.968.379.304.064</b>

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

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VNĐ

	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>						
<b>Doanh thu</b>						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	944.722.443.939	-	-	108.635.827.469	(336.077.127.677)	717.281.143.731
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>944.722.443.939</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>108.635.827.469</b>	<b>(336.077.127.677)</b>	<b>717.281.143.731</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	318.005.355.032	-	-	30.433.817.157	(20.886.616.371)	327.552.555.818
<i>Chi phí không phân bổ</i>						(55.601.508.211)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>						87.984.073.543
<i>Chi phí tài chính</i>						(35.033.330.239)
<i>Lợi nhuận khác</i>						33.707.777.244
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>						358.609.568.155
<i>Chi phí thuế TNDN</i>						(75.557.638.233)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>						<b>283.051.929.922</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>						
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.785.306.906.376	136.193.471.808	183.568.648.911	110.124.529.296	(1.122.774.732.672)	5.092.418.823.719
<i>Tài sản không phân bổ</i>						36.057.325.374
<b>Tổng tài sản</b>						<b>5.128.476.149.093</b>
<i>Công nợ bộ phận</i>	2.957.193.891.353	-	69.303.506.911	-	(405.262.447.431)	2.621.234.950.833
<i>Công nợ không phân bổ</i>						21.151.837.940
<b>Tổng công nợ</b>						<b>2.642.386.788.773</b>

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

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

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

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

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

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

***Rủi ro thị trường***

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

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

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

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

***Rủi ro lãi suất***

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

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

***Độ nhạy đối với lãi suất***

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

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

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

*Rủi ro thị trường* (tiếp theo)

*Độ nhạy đối với lãi suất* (tiếp theo)

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế	VNĐ Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>			
VNĐ	+300	(3.348.000.000)	3.804.967.283
VNĐ	-300	3.348.000.000	(3.804.967.283)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>			
VNĐ	+300	(612.000.000)	2.600.782.473
VNĐ	-300	612.000.000	(2.600.782.473)

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Tập đoàn không thực hiện quản lý rủi ro ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái của Tập đoàn tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

***Rủi ro về bất động sản***

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

***Rủi ro tín dụng***

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

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

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

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

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

***Rủi ro tín dụng*** (tiếp theo)

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

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

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

*Rủi ro tín dụng* (tiếp theo)

*Rủi ro thanh khoản* (tiếp theo)

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

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 2-3 năm</i>	<i>Từ 4-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>VNĐ Tổng cộng</i>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>					
Các khoản vay và nợ	288.171.519.506	818.452.517.218	224.082.250.000	52.065.833.000	1.382.772.119.724
Phải trả người bán	157.112.815.024	-	-	-	157.112.815.024
Phải trả khác và chi phí phải trả	300.548.832.368	-	-	-	300.548.832.368
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>745.833.166.898</b>	<b>818.452.517.218</b>	<b>224.082.250.000</b>	<b>52.065.833.000</b>	<b>1.840.433.767.116</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>					
Các khoản vay và nợ	365.943.772.347	280.745.690.000	258.940.000.000	42.872.136.271	948.501.598.618
Phải trả người bán	43.751.994.970	-	-	-	43.751.994.970
Phải trả khác và chi phí phải trả	514.815.372.929	-	-	-	514.815.372.929
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>924.511.140.246</b>	<b>280.745.690.000</b>	<b>258.940.000.000</b>	<b>42.872.136.271</b>	<b>1.507.068.966.517</b>

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

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

*Tài sản đảm bảo*

Tập đoàn đã sử dụng tài sản của các dự án thủy điện Iagrai 1, dự án Phước Kiển, dự án 13E Phong Phú; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, quyền sử dụng đất tại số 26 đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, quyền sử dụng đất tại lô số 5 khu Đảo Xanh, Phường Hoa Cương, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ các Ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*). Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Tập đoàn nắm giữ tài sản đảm bảo là cổ phần tại QCLA của Bà Lê Thị Kim Chính và Bà Võ Thị Hồng có liên quan đến khoản cho vay các cá nhân này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (*Thuyết minh số 28*).

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Dự phòng VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	-	-	141.256.074.448	-	-	141.256.074.448
Phải thu khách hàng	41.185.981.483	(32.492.584.030)	83.132.183.504	(10.299.019.590)	8.693.397.453	72.833.163.914
Phải thu các bên liên quan	358.795.743.723	-	382.221.352.755	-	358.795.743.723	382.221.352.755
Phải thu khác	343.850.566.931	-	229.940.488.054	-	343.850.566.931	229.940.488.054
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.490.882.748	-	144.301.860.134	-	16.490.882.748	144.301.860.134
	<b>760.323.174.885</b>	<b>(32.492.584.030)</b>	<b>980.851.958.895</b>	<b>(10.299.019.590)</b>	<b>727.830.590.855</b>	<b>970.552.939.305</b>

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

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

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Số đầu năm</i> VNĐ	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Số đầu năm</i> VNĐ
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay và nợ	1.382.772.119.724	948.501.598.618	1.382.772.119.724	948.501.598.618
Phải trả các bên liên quan	31.226.091.586	124.330.936.315	31.226.091.586	124.330.936.315
Phải trả người bán	156.952.518.888	43.751.994.970	156.952.518.888	43.751.994.970
Các khoản phải trả khác	269.483.036.918	390.484.436.614	269.483.036.918	390.484.436.614
	<b>1.840.433.767.116</b>	<b>1.507.068.966.517</b>	<b>1.840.433.767.116</b>	<b>1.507.068.966.517</b>

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

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

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



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

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

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

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

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



Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng  
Ngày 31 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Thị Nhu Loan  
Tổng Giám đốc