

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

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

MST : 5 9 0 0 4 0 9 3 8 7

Website: www.quoccuonggialai.com.vn

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN	
TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 14083
	Già: Ngày 25 tháng 04 năm 12

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Quý I năm 2012



Ngày lập báo cáo: 25 tháng 04 năm 2012

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 03 năm 2012

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 31

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư; cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư xây dựng công trình thủy điện; trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm và kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Văn phòng đại diện của Công ty tại 26 đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch
Ông Lại Thế Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Hà Viết Thắng	Thành viên
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Lê Thanh Hạo Nhiên	Thành viên
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Như Loan.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

ngày 31 tháng 03 năm 2012

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.237.837.050.681	3.218.106.749.310
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	8.556.497.387	14.868.222.466
111	1. Tiền		8.556.497.387	5.318.222.466
112	2. Các khoản tương đương tiền			9.550.000.000
120	II. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		15.100.000.000	-
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		15.100.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		518.495.893.209	610.656.161.991
131	1. Phải thu khách hàng	5	46.796.051.456	73.069.743.569
132	2. Trả trước cho người bán	6	74.947.496.223	81.165.949.104
135	3. Các khoản phải thu khác	7	413.797.239.560	479.465.363.348
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(17.044.894.030)	(23.044.894.030)
140	IV. Hàng tồn kho	8	2.685.450.546.629	2.590.237.671.637
141	1. Hàng tồn kho		2.685.450.546.629	2.590.237.671.637
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.234.113.456	2.344.693.216
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.438.186.457	1.438.186.457
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		6.545.152.879	55.504.639
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		2.250.774.120	851.002.120
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.821.639.550.966	1.796.300.954.109
220	I. Tài sản cố định		423.256.726.699	397.918.129.842
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	12.248.841.507	13.069.697.452
222	Nguyên giá		30.404.427.157	30.372.427.157
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.155.585.650)	(17.302.729.705)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	47.568.600.000	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.621.425.000	47.621.425.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.825.000)	(52.825.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	363.439.285.192	337.279.832.390
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		1.398.382.824.267	1.398.382.824.267
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	906.975.060.495	906.975.060.495
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	384.277.585.439	384.277.585.439
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	107.130.178.333	107.130.178.333
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.059.476.601.647	5.014.407.703.419

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.838.978.775.336	2.795.687.392.199
310	I. Nợ ngắn hạn		1.836.516.079.118	1.229.031.325.515
311	1. Vay ngắn hạn	13	108.997.072.170	105.182.260.462
312	2. Phải trả người bán	15	183.174.103.674	145.291.302.356
313	3. Người mua trả tiền trước	16	260.568.591.296	258.836.709.596
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	62.171.933.046	73.352.399.994
315	5. Phải trả người lao động		1.724.350.911	847.542.408
316	6. Chi phí phải trả	18	126.198.495.813	93.268.345.308
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	449.147.139.147	497.975.816.425
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.384.387.562)	(2.150.257.562)
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	20	646.918.780.623	56.427.206.528
330	II. Nợ dài hạn		1.002.462.696.218	1.566.656.066.684
333	1. Phải trả dài hạn khác		4.862.096.000	291.396.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	997.600.600.218	997.600.600.218
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	20		568.764.070.466
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.220.497.826.311	2.218.720.311.220
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.220.497.826.311	2.218.720.311.220
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	23.178.743.074
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	12.071.182.147
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		138.058.246.090	136.280.730.999
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.059.476.601.647	5.014.407.703.419

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Th minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23.1	38.667.947.294	30.148.750.688	38.667.947.294	30.148.750.688
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		38.667.947.294	30.148.750.688	38.667.947.294	30.148.750.688
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	31.803.571.584	17.838.335.462	31.803.571.584	17.838.335.462
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.864.375.710	12.310.415.226	6.864.375.710	12.310.415.226
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23.2	8.971.749.943	39.515.949.200	8.971.749.943	39.515.949.200
7. Chi phí tài chính	22	25	22.828.213.923	3.665.025.881	22.828.213.923	3.665.025.881
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.828.213.923	3.390.355.881	22.828.213.923	3.390.355.881
8. Chi phí bán hàng	24		414.122.736	650.184.967	414.122.736	650.184.967
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.043.846.486	2.479.876.097	2.043.846.486	2.479.876.097
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(9.450.057.492)	45.031.277.481	(9.450.057.492)	45.031.277.481
11. Thu nhập khác	31	26	11.227.574.587	2.420.569	11.227.574.587	2.420.569
12. Chi phí khác	32		2.004		2.004	
13. Lợi nhuận khác	40		11.227.572.583	2.420.569	11.227.572.583	2.420.569
14. Phần lỗ từ công ty liên kết	45					
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.777.515.091	45.033.698.050	1.777.515.091	45.033.698.050
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51					
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.777.515.091	45.033.698.050	1.777.515.091	45.033.698.050
<i>Phân bổ:</i>						
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số						
18.2 Cổ đông của Công ty						
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng
Ngày 20 tháng 04 năm 2012



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Lỗ) lợi nhuận trước thuế		1.777.515.091	(37.200.087.638)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10	852.855.945	3.242.327.420
03	Dự phòng		(6.000.000.000)	12.745.874.440
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			244.785.622
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.014.920.102)	(24.755.648.252)
06	Chi phí lãi vay	14	22.828.213.923	78.170.308.158
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.443.664.857	32.447.559.750
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		92.604.343.663	176.718.172.501
10	Tăng hàng tồn kho		(79.969.268.703)	(660.696.365.240)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		28.262.730.231	97.323.987.850
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		11.175.274.428	(960.693.854)
13	Tiền lãi vay đã trả		(8.106.284.414)	(42.364.078.907)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.000.000.000)	(12.018.548.739)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	27.1	(12.640.400.000)	(96.287.520)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		26.770.060.062	(409.646.254.159)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(31.565.663.826)	(160.799.621.589)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định			136.363.636
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.500.000.000)	(72.894.000.000)
26	Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.950.000.000	37.153.895.585
27	Tiền lãi nhận được		219.066.977	12.140.362.415
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(36.896.596.849)	(184.262.999.953)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu			-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		15.000.000.000	1.759.297.027.478
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(11.185.188.292)	(1.212.918.963.727)
36	Chi trả cổ tức			(60.759.069.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.814.811.708	485.618.994.251

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(6.311.725.079)	(108.290.259.861)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.868.222.466	123.158.482.327
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	8.556.497.387	14.868.222.466



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ 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, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 120 (31 tháng 12 năm 2010: 150).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển-tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc 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.

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Bất động sản tồn kho (tiếp theo)

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 riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

3.5 Tài sản cố định (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ hao mòn vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 10 năm
Máy móc thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.9 Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

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 riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc 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 thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 Công ty 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 Công ty.

▶ **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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Xử lý kế toán theo</i>	
	<i>CMKTVN 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	<ul style="list-style-type: none"> - 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 riêng. - 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 riêng. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

Tuy nhiên, ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012 là không trọng yếu xét về mặt tổng thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.19 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 riêng, 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. Công ty 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 Công ty 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 riêng, 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. Công ty 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 Công ty 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 riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.899.713.002	443.002.534
Tiền gửi ngân hàng	5.656.784.385	4.875.219.932
Các khoản tương đương tiền		9.550.000.000
TỔNG CỘNG	8.556.497.387	14.868.222.466

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.

Các khoản đầu tư ngắn hạn thể hiện là khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với các kỳ hạn khác nhau tại thời điểm báo cáo là **15.100.000.000 đồng**

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	17.816.124.400	40.939.970.533
Bên thứ ba	28.979.927.056	32.129.773.036
TỔNG CỘNG	46.796.051.456	73.069.743.569
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.044.894.030)	(23.044.894.030)
GIÁ TRỊ THUẦN	29.751.157.426	50.024.849.539

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khó đòi như sau:

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số đầu năm	(23.044.894.030)	(10.299.019.590)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.000.000.000	(12.745.874.440)
Số cuối năm	(17.044.894.030)	(23.044.894.030)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	70.798.099.800	76.927.336.781
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	4.149.396.423	4.238.612.323
TỔNG CỘNG	74.947.496.223	81.165.949.104

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	210.247.010.696	218.803.809.576
Tạm ứng cho dự án 6B (i)	146.417.379.000	146.417.379.000
Phải thu bên thứ ba	39.950.355.489	90.299.368.445
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii)	16.735.384.361	16.736.560.535
Lãi tiền gửi phải thu		6.528.702.683
Phải thu khác	447.110.014	679.543.109
TỔNG CỘNG	413.797.239.560	479.465.363.348

- (i) Đây số tiền mà Công ty góp vốn vào dự án bất động sản 6B theo Hợp đồng góp vốn ngày 29 tháng 6 năm 2007 với Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà.
- (ii) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Công ty kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.476.562.364.642	2.366.764.025.899
Bất động sản hàng hóa	76.295.478.160	96.379.385.004
Nguyên vật liệu	45.624.789.969	49.838.913.449
Chi phí sản xuất dở dang	49.296.415.424	42.012.117.206
Hàng hóa	30.984.208.879	29.955.137.693
Thành phẩm	4.038.988.474	2.806.101.296
Hàng gửi đi bán	2.648.301.081	2.481.991.090
TỔNG CỘNG	2.685.450.546.629	2.590.237.671.637

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

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Phước Kiển	1.611.097.071.387	1.588.162.549.243
Dự án chung cư QCGL II	340.521.399.830	276.722.469.276
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	154.133.119.497	154.065.702.497
Dự án chung cư Giai Việt	168.877.795.585	146.136.222.858
Dự án chung cư The Mansion	138.959.900.868	138.760.473.601
Nhà Võ Thị Sáu	44.709.165.440	44.709.165.440
Công trình khác		18.207.442.984
TỔNG CỘNG	2.476.562.364.642	2.366.764.025.899

Dự án khu dân cư Phước Kiển 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 số 21.1*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	10.920.676.336	8.057.334.399	10.456.820.664	937.595.758	30.372.427.157
Mua trong năm	-	-	-	32.000.000	32.000.000
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>10.920.676.336</u>	<u>8.057.334.399</u>	<u>10.456.820.664</u>	<u>969.595.758</u>	<u>30.404.427.157</u>
Đã khấu hao hết	-	6.155.963.642	13.042.727	404.907.504	6.573.913.873
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(5.634.953.625)	(6.832.593.295)	(3.975.903.275)	(859.279.510)	(17.302.729.705)
Khấu hao trong năm	(320.956.188)	(103.211.802)	(417.234.894)	(11.453.061)	(852.855.945)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>(5.955.909.813)</u>	<u>(6.935.805.097)</u>	<u>(4.393.138.169)</u>	<u>(870.732.571)</u>	<u>(18.155.585.650)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>5.285.722.711</u>	<u>1.224.741.104</u>	<u>6.480.917.389</u>	<u>78.316.248</u>	<u>13.069.697.452</u>
Số cuối năm	<u>4.964.766.523</u>	<u>1.121.529.302</u>	<u>6.063.682.495</u>	<u>98.863.187</u>	<u>12.248.841.507</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	47.568.600.000	52.825.000	47.621.425.000
Đã khấu hao hết	-	52.825.000	52.825.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(49.950.015)	(49.950.015)
Khấu trừ trong năm	-	(2.874.985)	(2.874.985)
Số cuối năm	-	(52.825.000)	(52.825.000)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	47.568.600.000	2.874.985	47.571.474.985
Số cuối năm	47.568.600.000	-	47.568.600.000

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án thủy điện lagrai 1 (*)	271.066.399.309	248.920.867.516
Dự án nông trường cao su	85.467.085.506	81.473.982.677
Dự án thủy điện lagrai 2	5.956.760.022	5.935.941.840
Khác	949.040.357	949.040.357
TỔNG CỘNG	363.439.285.192	337.279.832.390

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

	VNĐ			
<i>Tên công ty con</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	380.213.125.000	85,23	380.213.125.000	85,23
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	238.870.395.585	57,09	238.870.395.585	57,09
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	206.891.539.910	55,00	206.891.539.910	55,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường	36.000.000.000	90,00	36.000.000.000	90,00
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nhà Hưng Thịnh	45.000.000.000	90,00	45.000.000.000	90,00
	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	906.975.060.495		906.975.060.495	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006947 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 6 năm 2007, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. SGX có trụ sở đăng ký tại 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 SGX là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. QCLA có trụ sở đăng ký tại số 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, đầu tư và xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng các dự án đường bộ và đường sắt, và lắp đặt hệ thống điện và điều hòa không khí. 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. HP có trụ sở đăng ký tại số 11, 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 Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường ("QCH") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102045810 ngày 13 tháng 12 năm 2006 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCH là cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư - nhà cao tầng và môi giới bất động sản; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp - dân cư; và thực hiện sàn giao dịch bất động sản.

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số cuối kỳ		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	328.327.585.439	49,00	328.327.585.439	49,00
Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn	55.950.000.000	30,00	55.950.000.000	30,00
TỔNG CỘNG	384.277.585.439		384.277.585.439	

Công ty Cổ phần Giai Việt ("GV") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006128 do Sở 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.

Vào ngày 19 tháng 4 năm 2011, Công ty đã mua lại 30% quyền sở hữu của Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn ("QCSG") từ SGX. Việc đầu tư này phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 19 tháng 4 năm 2011 và chấp thuận bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310476198 ngày 11 tháng 5 năm 2011. 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 10 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.

12.3 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Dự án Lương Đình Cửa (i)	64.877.670.000	-	64.877.670.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (ii)	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	-
TỔNG CỘNG	107.130.178.333		107.130.178.333	

- (i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Đình Cửa" tại đường Lương Đình Cửa, Phường Bình Khánh, Quận 2 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/2009/HD-DE-QC ngày 12 tháng 6 năm 2009 với Công ty Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Việt Nam.
- (ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án bất động sản tại phường Đa Phước, Quận Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 6 năm 2008 với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia.
- (iii) Đây là khoản đầu tư của Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

13. VAY NGÂN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngân hàng	86.500.000.000	78.700.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	22.497.072.170	26.482.260.462
TỔNG CỘNG	108.997.072.170	105.182.260.462

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	55.500.000.000	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 VNĐ
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 suất tiết kiệm kỳ hạn 9 tháng trả sau +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 với tổng giá trị là 46,767 tỷ VNĐ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà nội Chi nhánh Gia Lai	5.000.000.000	Ngày 7 tháng 9 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau +5%/năm	Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc dự án đầu tư dài hạn cao su Quốc Cường
TỔNG CỘNG	86.500.000.000				

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản đầu tư dự án Thủy điện Iagrai1 trả theo kế hoạch 22.497.072.170 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

14. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản dở dang	3.109.813.409	1.935.450.600
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25)	22.828.213.923	3.390.355.881
TỔNG CỘNG	<u>25.938.027.332</u>	<u>5.325.806.481</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	101.887.943.120	101.604.661.802
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	81.286.160.554	43.686.640.554
TỔNG CỘNG	<u>183.174.103.674</u>	<u>145.291.302.356</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	232.752.426.914	244.303.403.373
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	27.816.164.382	14.533.306.223
TỔNG CỘNG	<u>260.568.591.296</u>	<u>258.836.709.596</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.1)	49.972.368.750	61.147.643.178
Thuế giá trị gia tăng	10.047.350.630	10.047.350.630
Thuế thu nhập cá nhân	535.064.398	540.796.918
Thuế khác	1.616.609.268	1.616.609.268
TỔNG CỘNG	<u>62.171.933.046</u>	<u>73.352.399.994</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	86.524.571.124	53.572.170.619
Chi phí xây dựng công trình	18.263.476.781	18.263.476.781
Khác	21.410.447.908	21.432.697.908
TỔNG CỘNG	<u>126.198.495.813</u>	<u>93.268.345.308</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh 28)	405.643.805.251	472.190.028.376
Bên thứ ba	43.503.333.896	25.785.788.049
TỔNG CỘNG	<u>449.147.139.147</u>	<u>497.975.816.425</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Các khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đang xây dựng.

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngân hàng	652.600.600.218	679.082.860.680
Trái phiếu chuyển đổi	195.000.000.000	195.000.000.000
Trái phiếu	150.000.000.000	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>997.600.600.218</u>	<u>1.024.082.860.680</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)		26.482.260.462
Vay dài hạn	652.600.600.218	997.600.600.218

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

21. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	38.200.008.103	Ngày 31 tháng 7 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau +3% (cho khoản vay VNĐ) 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 VNĐ và lô Số A5 khu Đảo Xanh, Phường Hoa Cương Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 5 tỷ VNĐ
Ngân Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	102.230.333.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	Lãi suất ưu đãi 6,9% /năm	Dự án thủy điện Iagrai 1 (Thuyết minh số 11)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Gia Lai	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 6A Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau +3,5%/năm	Thế chấp toàn bộ dự án Phước Kiển với giá trị là 1.229.467.105.000 VNĐ (Thuyết minh số 8), và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty với giá trị là 124,2 tỷ VNĐ
TỔNG CỘNG	<u>652.600.600.218</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

21. VAY 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. Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn hai (2) năm kể từ ngày phát hành với tổng trị giá 136.500.000.000 VNĐ với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho VOF PE Holding 5 Limited 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. Công ty 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, Công ty 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. Công ty sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên lô đất này với diện tích 1.437,7 m² tọa lạc tại số 24 đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được sở hữu bởi Công ty cổ phần Quốc Cường Liên Á – công ty con của Công ty – 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 Công ty đang triển khai.

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
Năm trước:							
Số đầu năm	1.215.181.390.000	832.008.265.000	-	9.025.743.074	3.579.182.147	256.884.888.137	2.316.679.468.358
Phân chia lợi nhuận Cổ tức được chia trong năm	-	-	-	14.153.000.000	8.492.000.000	(22.645.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	(60.759.069.500)	(60.759.069.500)
	-	-	-	-	-	(37.200.087.638)	(37.200.087.638)
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>136.280.730.999</u>	<u>2.218.720.311.220</u>
Năm nay:							
Số đầu năm	1.215.181.390.000	832.008.265.000	-	23.178.743.074	12.071.182.147	136.280.730.999	2.218.720.311.220
Phân chia lợi nhuận Cổ tức được chia trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.777.515.091	1.777.515.091
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>138.058.246.090</u>	<u>2.220.497.826.311</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	VNĐ					
	Số cuối kỳ			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
TỔNG CỘNG	1.215.181.390.000	121.518.139	100	1.215.181.390.000	121.518.139	100

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.215.181.390.000	1.215.181.390.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>1.215.181.390.000</u>

22.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối kỳ	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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	16.724.455.080	13.133.150.688
<i>Doanh thu bất động sản</i>	21.943.492.214	17.015.600.000
TỔNG CỘNG	<u>38.667.947.294</u>	<u>30.148.750.688</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư		37.636.413.709
Lãi tiền gửi	8.971.749.943	1.879.535.491
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
TỔNG CỘNG	<u>8.971.749.943</u>	<u>39.515.949.200</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	16.900.322.055	5.973.830.500
Giá vốn hàng bán	14.903.249.529	11.864.504.962
TỔNG CỘNG	<u>31.803.571.584</u>	<u>17.838.335.462</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	22.828.213.923	3.390.355.881
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Khác		274.670.000
TỔNG CỘNG	<u>22.828.213.923</u>	<u>3.665.025.881</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	11.227.574.587	2.420.569
Thu thanh lý hợp đồng căn hộ		
Lãi phạt do chậm thanh toán	483.514.758	
Thu từ thanh lý tài sản cố định		
Hòa nhập khoản dự phòng	6.000.000.000	
Thu nhập khác	4.744.059.829	2.420.569
Chi phí khác		
Phạt chậm thanh toán thuế		
Khác	2.004	
THU NHẬP THUẦN	11.227.572.583	2.420.569

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Do Công ty phát sinh lỗ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, nên được chuyển lỗ và Công ty không trích thuế TNDN kỳ này.

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. (Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với (lỗ) lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 riêng và (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận trước thuế	1.777.515.091	(37.200.087.638)
Các điều chỉnh giảm (lỗ) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ		6.466.635.384
(Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	1.777.515.091	(30.733.452.254)
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành		-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	61.147.643.178	73.166.191.917
Thuế TNDN đã trả trong năm	11.175.274.428	(12.018.548.739)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	49.972.368.750	61.147.643.178

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho các khoản lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 30.733.452.254 VNĐ có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VNĐ		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2011	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2011
2011	2016	30.733.452.254	-	-	30.733.452.254
TỔNG CỘNG		<u>30.733.452.254</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30.733.452.254</u>

Số lỗ tính thuế TNDN ước tính nêu trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập các báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế 6.687.690.668 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

28. 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 riêng.



 Nguyễn Minh Hoàng
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2012