

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

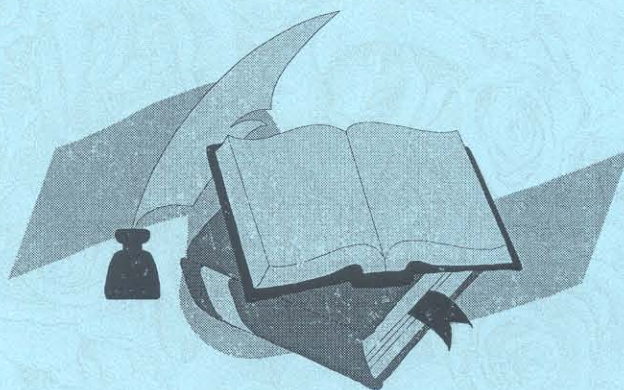
Điện thoại : 059 3 820046 / 3 820061 Fax : 059 3 820549

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

Website: www.quoccuonggialai.com.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUỐC CƯỜNG GIA LAI *Quý I Năm 2012*



Ngày lập báo cáo: ngày 18 tháng 05 năm 2012

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Các báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 34

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 03 năm 2012, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 05 năm 2012

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.092.983.608.729	4.111.068.092.556
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	9.572.197.455	16.490.882.748
111	1. Tiền		9.572.197.455	6.819.482.748
112	2. Các khoản tương đương tiền			9.671.400.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		15.100.000.000	-
121	1. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		15.100.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		705.063.539.268	823.680.404.538
131	1. Phải thu khách hàng	5	268.009.709.677	82.125.952.016
132	2. Trả trước cho người bán	6	62.641.342.536	112.340.696.431
135	3. Các khoản phải thu khác	7	400.905.071.085	661.706.340.121
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(26.492.584.030)	(32.492.584.030)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.350.097.101.132	3.262.573.499.652
141	1. Hàng tồn kho		3.350.097.101.132	3.262.573.499.652
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.150.770.874	8.323.305.618
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.087.409.070	2.774.158.431
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		7.962.492.505	1.501.228.965
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		547.213.576	2.901.065.840
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		2.553.655.723	1.146.852.382
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.370.056.562.874	1.386.440.257.391
210	I. Các khoản phải thu dài hạn			-
218	1. Phải thu dài hạn khác			-
220	II. Tài sản cố định		779.465.415.046	752.449.983.236
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	19.940.708.823	19.137.725.052
222	Nguyên giá		42.107.239.009	40.023.020.826
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.166.530.186)	(20.885.295.774)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	47.625.069.666	47.572.074.429
228	Nguyên giá		47.736.207.105	47.678.394.120
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(111.137.439)	(106.319.691)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	711.899.636.557	685.740.183.755
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		569.507.140.635	612.788.613.382
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	381.439.873.032	381.439.873.032
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	188.067.267.603	231.348.740.350
260	IV. Tài sản dài hạn khác		21.084.007.193	21.201.660.773
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		5.056.208.545	5.173.862.125
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.2	16.027.798.648	16.027.798.648
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.463.040.171.603	5.497.508.349.947

VND

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.945.367.224.524	2.961.314.778.889
310	I. Nợ ngắn hạn		1.824.933.144.215	1.241.271.382.987
311	1. Vay ngắn hạn	13	311.703.156.332	288.171.519.506
312	2. Phải trả người bán	15	172.963.002.787	157.112.815.024
313	3. Người mua trả tiền trước	16	274.910.994.182	307.926.351.278
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	71.529.594.324	82.382.492.087
315	5. Phải trả người lao động		7.413.786.443	4.420.383.368
316	6. Chi phí phải trả	18	258.519.242.480	206.084.502.791
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	63.948.063.847	113.933.866.935
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.384.099.362)	(2.150.257.562)
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	20	666.329.403.182	83.389.709.560
330	II. Nợ dài hạn		1.120.434.080.309	1.720.043.395.902
333	1. Phải trả dài hạn khác		4.892.096.000	291.396.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	1.094.600.600.218	1.094.600.600.218
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.2	20.941.384.091	20.941.384.091
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	20		604.210.015.593
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.224.258.346.458	2.228.455.930.921
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.224.258.346.458	2.228.455.930.921
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		141.818.766.237	146.016.350.700
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		293.414.600.621	307.737.640.137
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.463.040.171.603	5.497.508.349.947



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 05 năm 2012

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th min h	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	26.1	88.381.171.961	31.163.648.686	88.381.171.961	31.163.648.686
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		88.381.171.961	31.163.648.686	88.381.171.961	31.163.648.686
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	(79.096.464.965)	(18.534.770.462)	(79.096.464.965)	(18.534.770.462)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.284.706.996	12.628.878.224	9.284.706.996	12.628.878.224
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26.2	13.036.736.371	40.328.518.294	13.036.736.371	40.328.518.294
7. Chi phí tài chính	22	28	(33.363.818.663)	(7.048.999.159)	(33.363.818.663)	(7.048.999.159)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(29.081.523.143)	(7.037.449.160)	(29.081.523.143)	(7.037.449.160)
8. Chi phí bán hàng	24		(531.776.316)	(650.184.967)	(531.776.316)	(650.184.967)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(3.807.629.846)	(5.231.771.718)	(3.807.629.846)	(5.231.771.718)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(15.381.781.458)	40.026.440.674	(15.381.781.458)	40.026.440.674
11. Thu nhập khác	31	29	11.546.132.512	4.620.630	11.546.132.512	4.620.630
12. Chi phí khác	32		(2.004)	(22)	(2.004)	(22)
13. Lợi nhuận khác	40		11.546.130.508	4.620.608	11.546.130.508	4.620.608
14. Phần lỗ từ công ty liên kết	45					
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		(3.835.650.950)	40.031.061.282	(3.835.650.950)	40.031.061.282
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			(11.258.424.510)		(11.258.424.510)
17. Thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(3.835.650.950)	28.772.636.772	(3.835.650.950)	28.772.636.772
18.1 Lợi ích của CĐ thiểu số						
18.2 Cổ đông của Công ty						
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng
Ngày 18 tháng 05 năm 2012

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc



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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ (lợi nhuận) trước thuế		(3.835.650.950)	(43.862.902.405)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10	1.286.052.160 (6.000.000.000)	5.979.462.460 22.193.564.440
03	Dự phòng			244.785.622
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			(62.557.475.443)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.014.920.102)	153.444.710.375
06	Chi phí lãi vay	25	29.081.523.143	
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.517.004.251	75.442.145.049
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		64.924.404.961	(1.164.838.106)
10	Tăng hàng tồn kho		(80.731.049.363)	(428.132.950.827)
11	Giảm các khoản phải trả		63.083.339.752	(313.576.877.600)
12	Giảm chi phí trả trước		11.175.274.428	3.679.730.237
13	Tiền lãi vay đã trả		(14.359.593.634)	(78.318.592.359)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(10.000.000.000)	(12.798.464.019)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.285.095.041)	(2.053.970.042)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		24.324.285.354	(756.923.817.667)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(31.726.849.332)	(164.047.966.200)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	26		681.818.181
23	Tiền chi cho vay			-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.500.000.000)	(294.000.000)
26	Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.950.000.000	344.531.074.448
27	Tiền lãi nhận được		219.066.977	15.330.462.246
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(37.057.782.355)	196.201.388.675
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu			-
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số			59.400.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		15.000.000.000	1.934.800.917.095
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(9.185.188.292)	(1.500.530.395.989)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả			(60.759.069.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		5.814.811.708	432.911.451.606

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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		(6.918.685.293)	(127.810.977.386)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		16.490.882.748	144.301.860.134
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	9.572.197.455	16.490.882.748



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 05 năm 2012



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP

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 ("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 sản 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 03 năm 2012

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 03 năm 2012

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 03 năm 2012.

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 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.

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 03 năm 2012

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 03 năm 2012

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 03 năm 2012

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 03 năm 2012

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 03 năm 2012

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 VNG 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 2012 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 03 năm 2012

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 03 năm 2012

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 03 năm 2012

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	3.199.644.780	1.429.895.872
Tiền gửi ngân hàng	6.372.552.675	5.389.586.876
Các khoản tương đương tiền		9.671.400.000
TỔNG CỘNG	<u>9.572.197.455</u>	<u>16.490.882.748</u>

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	227.069.739.144	41.185.981.483
Bên liên quan (<i>Thuyết minh 28</i>)	40.939.970.533	40.939.970.533
TỔNG CỘNG	<u>268.009.709.677</u>	<u>82.125.952.016</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.492.584.030)	(32.492.584.030)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>241.517.125.647</u>	<u>49.633.367.986</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(32.492.584.030)	(10.299.019.590)
Tăng: Lập dự phòng trong năm	6.000.000.000	(22.193.564.440)
Số cuối năm	<u>(26.492.584.030)</u>	<u>(32.492.584.030)</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	58.398.879.674	108.098.233.569
Bên liên quan (<i>thuyết minh 28</i>)	4.242.462.862	4.242.462.862
TỔNG CỘNG	<u>62.641.342.536</u>	<u>112.340.696.431</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	68.086.388.078	314.245.904.254
Tạm ứng cho dự án 6B (i)	146.417.379.000	146.417.379.000
Tạm ứng đền bù đất (ii)	87.135.000.000	87.135.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (iii)	16.735.384.361	23.041.358.305
Lãi tiền gửi phải thu		8.335.778.916
Phải thu khác	82.530.919.646	82.530.919.646
TỔNG CỘNG	<u>400.905.071.085</u>	<u>661.706.340.121</u>

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.075.699.532.066	2.997.888.497.159
Bất động sản hàng hóa	141.804.865.239	137.442.319.261
Nguyên vật liệu	45.624.789.969	49.987.335.947
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	<u>3.350.097.101.132</u>	<u>3.262.573.499.652</u>

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Phước Kiến	1.650.711.353.513	1.617.472.830.943
Dự án chung cư QCGL II	279.034.811.833	279.034.811.833
Dự án chung cư Giai Việt	276.365.106.859	276.365.106.859
Dự án Hiệp Phú	167.965.269.561	167.965.269.561
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	154.065.702.496	154.065.702.496
Dự án chung cư The Mansion	150.354.072.579	150.354.072.579
Dự án chung cư Sài Gòn Xanh II	144.423.041.861	144.423.041.861
Dự án 13E Phong Phú	173.612.745.718	129.040.233.381
Dự án Võ Thị Sáu	44.709.165.440	44.709.165.440
Dự án chung cư Trần Xuân Soạn		-
Khác	34.458.262.206	34.458.262.206
TỔNG CỘNG	<u>3.075.699.532.066</u>	<u>2.997.888.497.159</u>

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*).

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	10.920.676.336	15.774.653.436	10.991.884.301	1.784.680.112	551.126.641	40.023.020.826
Mua trong năm	-	2.039.572.728	-	44.645.455	-	2.084.218.183
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>10.920.676.336</u>	<u>17.814.226.164</u>	<u>10.991.884.301</u>	<u>1.829.325.567</u>	<u>551.126.641</u>	<u>42.107.239.009</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>						
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(5.634.953.625)	(9.118.415.510)	(4.011.574.183)	(1.613.393.543)	(506.958.913)	(20.885.295.774)
Khấu hao trong năm	(320.956.188)	(412.889.157)	(421.685.025)	(81.536.314)	(44.167.728)	(1.281.234.412)
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>(5.955.909.813)</u>	<u>(9.531.304.667)</u>	<u>(4.433.259.208)</u>	<u>(1.694.929.857)</u>	<u>(551.126.641)</u>	<u>(22.166.530.186)</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>5.285.722.711</u>	<u>6.656.237.926</u>	<u>6.980.310.118</u>	<u>171.286.569</u>	<u>44.167.728</u>	<u>19.137.725.052</u>
Số cuối năm	<u>5.285.722.711</u>	<u>6.621.309.862</u>	<u>7.023.609.828</u>	<u>78.949.416</u>		<u>19.940.708.823</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	<u>47.568.600.000</u>	<u>167.607.105</u>	<u>47.736.207.105</u>
<i>Đã hao mòn hết</i>	-		
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(106.319.691)	(106.319.601)
Khấu trừ trong năm	-	<u>(36.097.395)</u>	<u>(36.097.395)</u>
Số cuối năm	-	<u>(111.137.439)</u>	<u>(111.137.439)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>3.474.429</u>	<u>47.572.074.429</u>
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>56.469.666</u>	<u>47.625.069.666</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza (i)	349.430.209.902	348.460.351.365
Dự án thủy điện Iagrai 1 (ii)	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 Iagrai 2	5.935.941.840	5.935.941.840
Khác		949.040.357
TỔNG CỘNG	<u>711.899.636.557</u>	<u>685.740.183.755</u>

(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

Tên đơn vị	VNĐ			
	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
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	<u>55.950.000.000</u>	30,00	<u>55.950.000.000</u>	30,00
TỔNG CỘNG	<u>381.439.873.032</u>		<u>381.439.873.032</u>	

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

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 kỳ	Số đầu năm
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	384.277.585.439	384.277.585.439
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	(2.837.712.407)	(2.837.712.407)
TỔNG CỘNG	<u>381.439.873.032</u>	<u>381.439.873.032</u>

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 kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Dự án Đa Phước (i)	75.402.125.000		118.683.597.747	
Dự án Lương Đình Cửa (ii)	64.877.670.000		64.877.670.000	
Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Phạm Gia	30.012.508.333	13,81	30.012.508.333	13,81
Dự án Đà Nẵng (iii)	12.240.000.000		12.240.000.000	
Đầu tư dài hạn khác	5.534.964.270		5.534.964.270	
TỔNG CỘNG	<u>188.067.267.603</u>		<u>231.348.740.350</u>	

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

13. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngân hàng	241.206.084.162	213.689.259.044
Vay doanh nghiệp	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	70.497.072.170	74.482.260.462
TỔNG CỘNG	<u>311.703.156.332</u>	<u>288.171.519.506</u>

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

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ</i> VNĐ	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
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 Nhu 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 tiền gửi tiết kiệm 9 tháng cộng 5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Nhu 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;
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 tiền gửi tiết kiệm 9 tháng cộng 5%/năm	Tài sản quyền sử dụng đất thuộc dự án cao su Quốc Cường;
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội	102.999.309.442	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 Lâu 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 VNĐ
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh 1	51.706.774.720	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 VNĐ
TỔNG CỘNG	<u>241.206.084.162</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 25</i>)	29.081.523.143	7.037.449.160
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	3.109.813.409	2.515.747.228
TỔNG CỘNG	<u>32.191.336.552</u>	<u>9.553.196.388</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	172.802.706.651	156.952.518.888
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	160.296.136	160.296.136
TỔNG CỘNG	<u>172.963.002.787</u>	<u>157.112.815.024</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	233.749.687.959	266.765.045.055
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	41.161.306.223	41.161.306.223
TỔNG CỘNG	<u>274.910.994.182</u>	<u>307.926.351.278</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 27</i>)	54.859.676.920	66.069.431.662
Thuế giá trị gia tăng	14.463.350.992	14.072.663.562
Thuế thu nhập cá nhân	589.283.920	623.787.595
Thuế khác	1.617.282.492	1.616.609.268
TỔNG CỘNG	<u>71.529.594.324</u>	<u>82.382.492.087</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	137.720.237.329	104.891.901.332
Chi phí xây dựng công trình	95.023.756.725	64.023.568.429
Khác	25.775.248.426	37.169.033.030
TỔNG CỘNG	<u>258.519.242.480</u>	<u>206.084.502.791</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Ông Trần Hoài Đức	20.096.000.000	20.096.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	17.845.371.241	67.831.174.329
Công ty Cổ phần – Đầu tư Kinh doanh Nhà Khác	26.006.692.606	26.006.692.606
TỔNG CỘNG	<u>63.948.063.847</u>	<u>113.933.866.935</u>

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

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngân hàng	749.600.600.218	824.082.860.680
Trái phiếu chuyển đổi	195.000.000.000	195.000.000.000
Trái phiếu	150.000.000.000	150.000.000.000
Phải trả khác	4.892.096.000	
TỔNG CỘNG	<u>1.099.462.696.218</u>	<u>1.169.082.860.680</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)		74.482.260.462
Vay dài hạn		1.094.600.600.218

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

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	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 lagrai 1	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng 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 và lô A5 khu Đảo Xanh, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 5 tỷ VNĐ
Ngân Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	102.230.333.000	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 VNĐ (Thuyết minh số 8), và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty với giá trị là 124.200.000.000 VNĐ
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh số 2	97.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2014	Phát triển và xây dựng dự án 13E Phong Phú	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	<u>749.600.600.218</u>				

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả
Vay dài hạn

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

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 m² tọa lạc tại số 24 đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu. Số tiền thu từ việc phát hành được sử dụng để tài trợ cho các dự án bất động sản, thủy điện và trồng cao su mà Tập đoàn đang triển khai.

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

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	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	269.257.278.311	2.329.051.858.532
Phân chia lợi nhuận			14.153.000.000	8.492.000.000	(22.645.000.000)	
Cổ tức được chia trong năm	-	-	-	-	(60.759.069.500)	(60.759.069.500)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>146.016.350.700</u>	<u>2.228.455.930.921</u>
Năm nay:						
Số đầu năm	1.215.181.390.000	832.008.265.000	23.178.743.074	12.071.182.147	146.016.350.700	2.228.455.930.921
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Lỗ thuần trong năm					(3.835.650.950)	(3.835.650.950)
Số cuối năm	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>141.818.766.237</u>	<u>2.224.258.346.458</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

	VND					
	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
Quý 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

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

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 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	
	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư		37.636.413.709
Lãi tiền gửi	8.971.749.943	2.692.104.585
Bất lợi thương mại		
Lãi phạt do chậm thanh toán	4.064.986.428	
Khác		
TỔNG CỘNG	<u>13.036.736.371</u>	<u>40.328.518.294</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	16.900.322.055	5.973.830.500
Giá vốn hàng bán	62.196.142.910	12.560.939.962
TỔNG CỘNG	<u>79.096.464.965</u>	<u>18.534.770.462</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	29.081.523.143	7.037.449.160
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		11.549.999
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Chi phí tài chính khác	4.282.295.520	
TỔNG CỘNG	<u>33.363.818.663</u>	<u>7.048.999.159</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	11.546.132.512	4.620.630
Thu nhập từ việc định giá lại tài sản góp vốn		
Thu thanh lý hợp đồng căn hộ	318.557.925	
Thu từ hòa nhập dự phòng	6.000.000.000	
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	483.514.758	4.620.630
Thu nhập khác	4.744.059.829	
Chi phí khác	2.004	22
Phạt do trả chậm		
Lãi phạt do chậm giao căn hộ		
Phạt do chậm nộp thuế		
Lỗ thanh lý hợp đồng căn hộ		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		
Khác	2.004	22
THU NHẬP THUẬN	<u>11.546.130.508</u>	<u>4.620.608</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

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.

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
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)
	16.027.798.648	16.394.419.874		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
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	-
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(156.167.377)	9.031.726.430

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

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VNĐ	
		Quý I/2012	Quý I/2011
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	58.00	112.964.040.844	71.496.787.610
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		88.381.171.961	31.163.648.686
Doanh thu HĐ tài chính		13.036.736.371	40.328.518.294
Doanh thu HĐ khác		11.546.132.512	4.620.630
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	271.20	(116.799.691.794)	(31.465.726.328)
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		(79.096.464.965)	(18.534.770.462)
Chi phí tài chính		(33.363.818.663)	(7.048.999.159)
Chi phí kinh doanh		(4.339.406.162)	(5.881.956.685)
Chi phí khác		(2.004)	(22)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(109.58)	(3.835.650.950)	40.031.061.282

- Nguyên nhân tăng (giảm) các HĐKD trong Quý I năm 2012 so với Quý I năm 2011 :

+ Doanh thu : Trong tình hình khủng hoảng kinh tế hiện nay vẫn chưa được phục hồi nhưng Tập đoàn vẫn cố gắng tìm mọi nguồn lực về tài chính cũng như sử dụng các biện pháp kích hoạt để tăng doanh thu cụ thể : quý 1/2012 tăng cao hơn quý 1/2011 (112.964.040nđ – 71.496.787nđ = 41.467.253nđ) cơ bản là tăng từ hoạt động xây dựng ra bên ngoài tập đoàn , ngoài ra các hoạt động khác như hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi và chuyển nhượng các khoản đầu tư giảm là do ảnh hưởng suy thoái

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác của quý 1/2012 tăng cao hơn so với quý 1/2011 với mức độ tăng 85.333.965nđ tỷ lệ tăng 271.2% chủ yếu là tăng tương ứng theo mức độ doanh thu trong kỳ , nhưng trong đó chi phí tài chính tăng đột biến (33.363.818nđ – 7.048.999nđ = 26.314.819nđ) là do tập đoàn đã huy động phát hành trái phiếu trong giữa cuối năm 2011 nên lãi vay quý 1/2011 không bị ảnh hưởng của khoản này

+ Lợi nhuận : Lợi nhuận trước thuế quý 1/2012 giảm mạnh so với quý 1/2011 chủ yếu là do những nguyên nhân như đã trình bày phần doanh thu , chi phí đã làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của tập đoàn trong năm tài chính

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

29. CÁC CAM KẾT LIÊN QUAN CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2012, Tập đoàn có khoản cam kết trị giá 18.003.389.022 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 40.123.507.826 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc thi công hai nhà máy thủy điện Iagrai 1 and Iagrai 2.

30. 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 18 tháng 05 năm 2012



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc