

Our experience drives us forward



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**NĂM BÁO CÁO 2010**

## MỤC LỤC

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>MỤC LỤC</b>                                                               | 1  |
| <b>THÔNGIỆP CỦA HỘI CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                           | 1  |
| <b>PHẦN I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY</b>                                 | 2  |
| 1. Tổng quan về công ty Phú Hưng Gia                                         | 2  |
| 2. Ngành nghề kinh doanh                                                     | 2  |
| 3. Quá trình phát triển                                                      | 3  |
| 4. Định hướng phát triển                                                     | 3  |
| <b>PHẦN II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                                | 4  |
| <b>I. NHỮNG NÉT NỔI BẬT TRONG KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2010</b>                | 4  |
| 1.1. Đặc điểm nổi bật                                                        | 4  |
| 1.2. Kết quả kinh doanh của công ty năm 2010                                 | 4  |
| <b>II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH</b>                               | 5  |
| <b>III. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU TRONG NĂM</b>                                 | 5  |
| <b>IV. KẾ HOẠCH NĂM 2011</b>                                                 | 5  |
| 1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011                                     | 6  |
| 2. Một số nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2011                                  | 6  |
| <b>PHẦN III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>                               | 7  |
| <b>I. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH</b>                                        | 7  |
| <b>II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010</b>            | 8  |
| 1. Hoạt động xây dựng                                                        | 9  |
| 2. Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng                                    | 10 |
| 3. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản                                          | 10 |
| 4. Hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà Botanic                                  | 11 |
| <b>III. CƠ CẤU TỔ CHỨC NHÂN SỰ</b>                                           | 12 |
| 1. Mô hình tổ chức                                                           | 12 |
| 2. Nhân sự và chính sách đối với người lao động                              | 13 |
| <b>IV. NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐẠT ĐƯỢC</b>                                    | 13 |
| 1. Thương hiệu Phú Hưng Gia                                                  | 13 |
| 2. Công tác quản lý vật tư thiết bị                                          | 13 |
| 3. Công tác quản lý chất lượng                                               | 14 |
| 4. Công tác an toàn lao động                                                 | 14 |
| 5. Các biện pháp kiểm soát                                                   | 14 |
| <b>V. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2011</b>                                       | 14 |
| 1. Về hoạt động xây lắp                                                      | 15 |
| 2. Kinh doanh bất động sản                                                   | 15 |
| 3. Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng                                    | 16 |
| 4. Dịch vụ kinh doanh tiện ích tại tòa nhà Botanic Towers và Saigon Pavillon | 16 |
| <b>PHẦN IV. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT</b>                                    | 17 |
| <b>I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010</b>                     | 17 |
| <b>II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LƯU Ý</b>                                               | 17 |

|                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>III. TÌNH HÌNH VỀ VỐN .....</b>                                                                                            | <b>18</b> |
| <b>IV. CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CÔNG TY.....</b>                                                                                    | <b>19</b> |
| <b>V. KIỂM SOÁT VỀ VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, ĐIỀU LỆ CÔNG TY VÀ CÁC QUY ĐỊNH KHÁC CỦA CÔNG TY .....</b> | <b>19</b> |
| <b>VI. KIẾN NGHỊ.....</b>                                                                                                     | <b>19</b> |
| <b>PHẦN V. THÔNG TIN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT .....</b>                                                             | <b>21</b> |
| <b>I. THÔNG TIN THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....</b>                                                               | <b>21</b> |
| 1.1. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị .....                                                                                | 21        |
| 1.2. Thông tin thành viên Hội đồng quản trị.....                                                                              | 21        |
| 1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị.....                                                                                     | 22        |
| <b>II. THÔNG TIN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT.....</b>                                                                             | <b>23</b> |
| 1. Cơ cấu thành viên Ban kiểm soát .....                                                                                      | 23        |
| 2. Thông tin thành viên Ban kiểm soát .....                                                                                   | 23        |
| 3. Hoạt động của Ban kiểm soát.....                                                                                           | 24        |
| <b>III. KẾ HOẠCH ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY .....</b>                                                  | <b>24</b> |
| <b>IV. THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT .....</b>                                                                   | <b>24</b> |
| <b>* BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN NĂM 2010</b>                                                                         |           |
| 1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc;                                                                                             |           |
| 2. Báo cáo của kiểm toán;                                                                                                     |           |
| 3. Bảng cân đối kế toán;                                                                                                      |           |
| 4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;                                                                                      |           |
| 5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;                                                                                                |           |
| 6. Thuyết minh báo cáo tài chính.                                                                                             |           |



## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý vị cổ đông,

Trong năm qua, kinh tế Việt Nam gặp rất nhiều khó khăn thách thức do tác động của cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế thế giới. Giá vàng tăng mạnh, kết hợp với việc giảm giá đồng nội tệ, con số lãi suất bùng nổ, lạm phát lên tới 11.75% ... đã kìm hãm sự phát triển cũng như gây khó khăn rất lớn cho các doanh nghiệp Việt Nam nói chung cũng như các doanh nghiệp Bất động sản nói riêng.

Vượt qua mọi khó khăn, với chiến lược kinh doanh hợp lý của Hội đồng Quản trị, sự nỗ lực không ngừng của Ban lãnh đạo và tập thể cán bộ nhân viên, trong năm qua công ty CP ĐTXD Phú Hưng Gia đã xuất sắc hoàn thành vượt mức kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đề ra. Cụ thể, so với kết quả thực hiện trong năm 2009, doanh thu năm 2010 đạt 752,83 tỷ đồng, vượt 186,62%; lợi nhuận sau thuế đạt 37,6 tỷ đồng, vượt 144,88%.

Bước sang những tháng đầu năm 2011, chúng ta tiếp tục đối mặt với các thách thức và rủi ro do lạm phát, tăng lãi suất và tỷ giá. Dự báo tình trạng đóng băng của thị trường Bất động sản vẫn còn tiếp tục. Để duy trì sự tăng trưởng và phát triển, công ty phải không ngừng cải tiến bộ máy nhân sự, hoàn thiện hệ thống quản lý, nâng cao năng lực tài chính và năng lực cạnh tranh để có thể tìm kiếm khách hàng, trúng thầu những công trình quy mô lớn, thời gian thi công dài, tạo nguồn công việc ổn định cho công ty.

Năm 2011 và các năm tiếp theo, công ty Phú Hưng Gia phấn đấu duy trì sự tăng trưởng ổn định, doanh thu và lợi nhuận bình quân tăng khoảng 20%/ năm.

Chúng tôi tin tưởng rằng với sự nhiệt tình, nỗ lực hết mình của tập thể CBNV cùng với định hướng chiến lược đúng đắn và những quyết sách kịp thời của Ban lãnh đạo, Công ty sẽ từng bước khẳng định thương hiệu Phú Hưng Gia trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và là nhà thầu xây dựng chuyên nghiệp của thị trường xây dựng Việt Nam.

Kính mong các quý vị Cổ đông ủng hộ và khích lệ tập thể công ty Phú Hưng Gia trong công tác hoạch định chương trình hành động để công ty Phú Hưng Gia thực hiện thắng lợi kế hoạch kinh doanh năm 2011 và các năm tới.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng quản trị, kính chúc Quý cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng kính chào

**CHỦ TỊCH HĐQT**

**( Đã ký )**

**Nguyễn Bá Dương**

## PHẦN I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY :

### 1. Tổng quan về Công ty Phú Hưng Gia :

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập năm 2004, theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 27/10/2004.

Tổ chức và hoạt động của Công ty Phú Hưng Gia luôn tuân thủ theo những quy định của luật pháp cũng như theo Điều lệ của công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

- Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA
- Tên tiếng Anh : PHU HUNG GIA CONSTRUCTION & INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.
- Trụ sở chính : 312 Nguyễn Thương Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TPHCM.
- Điện thoại : (84-8) 3515 4485 Fax: (84-8) 3515 4484
- Website : [www.phuhunggia.com](http://www.phuhunggia.com)
- Email : [contact@phuhunggia.com](mailto:contact@phuhunggia.com)
- Mã số thuế : 0303 527 596
- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng
- Logo công ty :



### 2. Ngành nghề kinh doanh:

- *Xây dựng dân dụng và công nghiệp. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình). Giám sát thi công. Quản lý dự án. Sửa chữa nhà và trang trí nội thất.*
- *Sản xuất và mua bán hàng trang trí nội thất (trừ sản xuất gốm sứ, thủy tinh). Mua bán vật liệu xây dựng.*
- *Môi giới bất động sản. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư. Mua bán và cho thuê nhà ở.*



- Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng. Dịch vụ trông giữ xe. Cho thuê kho, bãi.
- Dịch vụ định giá, sàn giao dịch bất động sản. Kinh doanh bất động sản.
- Mua bán thực phẩm, vải sợi, hàng may mặc...
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng (trừ thiết kế xây dựng). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị./.

### 3. Quá trình phát triển:

- 27/10/2004 Công ty được thành lập và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 với vốn điều lệ ban đầu là 17 tỷ đồng.
- 07/11/2005 Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 2. Điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên 18 tỷ đồng.
- 10/12/2005 Khởi công xây dựng dự án Khu căn hộ cao cấp Botanic Towers tại số 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Q.Phú Nhuận, TPHCM.
- 31/05/2007 Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 4. Điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên 72 tỷ đồng.
- 28/08/2007 Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 6. Điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng; Thay đổi danh sách cổ đông sáng lập; Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của công ty.
- 01/11/2007 Đăng ký công ty đại chúng với Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Năm 2008 Nằm trong top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam do tổ chức báo cáo đánh giá Việt Nam – Vietnam Report bình chọn.
- 16/10/2009 Được cấp chứng chỉ ISO 9001:2008 của tổ chức TUV của Đức.
- 10/01/2010 Khởi công xây dựng dự án Khu căn hộ Saigon Pavillon .

### 4. Định hướng phát triển :

- Phân đầu trở thành đơn vị có uy tín, có thương hiệu mạnh trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản .
- Tiếp tục tăng trưởng ổn định để đạt được doanh thu, lợi nhuận hàng năm như kế hoạch đề ra; nâng cao năng lực tài chính của công ty.
- Phát triển nguồn nhân lực, không ngừng cải tiến cách làm việc để hiệu quả công việc ngày càng cao hơn.



## PHẦN II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### I. NHỮNG NÉT NỔI BẬT TRONG KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2010:

#### 1.1. Đặc điểm nổi bật:

##### *a) Môi trường kinh doanh:*

Năm 2010, đan xen giữa những thành công của nền kinh tế Việt Nam là những vấn đề cấp bách đòi hỏi phải giải quyết triệt để như lạm phát, biến động lãi suất và tỷ giá. Đặc biệt, thị trường bất động sản có 60-70% dự án đình trệ, rơi vào trạng thái chờ hoặc kéo giãn tiến độ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và doanh nghiệp xây lắp, trong đó có công ty Phú Hưng Gia.

##### *b) Tình hình hoạt động của công ty CP ĐTXD Phú Hưng Gia:*

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô có nhiều biến động, sản xuất kinh doanh của Công ty liên tục bị tác động mạnh và chịu nhiều áp lực. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty luôn có chiến lược kinh doanh thích ứng với những thay đổi bất thường của thị trường để hạn chế rủi ro, tận dụng và nắm bắt cơ hội trong kinh doanh.

Chính môi trường đào thải khắc nghiệt của thị trường mà năm qua đã giúp công ty Phú Hưng Gia từng bước khẳng định thương hiệu trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản. Công ty đã vượt qua khó khăn và hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 đề ra.

#### 1.2. Kết quả kinh doanh của công ty năm 2010:

|                                                                |   |                      |
|----------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| - Doanh thu thuần                                              | : | 752.826.702.989 đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế                                           | : | 37.599.171.556 đồng  |
| - Cổ tức năm 2010                                              | : | 12% mệnh giá         |
| ( Công ty dự kiến chi trả cổ tức năm 2010 trong tháng 06/2011) |   |                      |
| - Vốn chủ sở hữu ngày 31/12/2010                               | : | 181.659.402.904 đồng |

## II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH:

| TT | Chỉ tiêu                       | Thực hiện năm 2009     | Kế hoạch năm 2010      | Thực hiện năm 2010     | Thực hiện 2010/ kế hoạch 2010 |
|----|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 1/ | <b>Doanh thu thuần</b>         | <b>262.659.310.374</b> | <b>550.000.000.000</b> | <b>752.826.702.989</b> | <b>136,88%</b>                |
|    | + Thương mại                   | 110.439.911.822        |                        | 168.325.804.368        |                               |
|    | + Xây lắp                      | 146.762.933.096        |                        | 581.108.074.270        |                               |
|    | + Dịch vụ nhà Botanic          | 5.456.465.456          |                        | 3.392.824.351          |                               |
| 2/ | <b>Lợi nhuận gộp</b>           | <b>31.213.523.706</b>  |                        | <b>49.022.321.510</b>  |                               |
|    | + Thương mại                   | 5.725.596.866          |                        | 5.226.643.287          |                               |
|    | + Xây lắp                      | 21.522.613.455         |                        | 41.628.297.472         |                               |
|    | + Dịch vụ nhà Botanic          | 3.965.313.385          |                        | 2.167.380.751          |                               |
| 3/ | <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> | <b>15.354.352.828</b>  | <b>28.000.000.000</b>  | <b>37.599.171.556</b>  | <b>134,28%</b>                |
| 4/ | <b>Cổ tức bằng tiền mặt</b>    | <b>10%</b>             | <b>12%</b>             |                        |                               |

## III. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU TRONG NĂM:

- Triển khai thực hiện dự án Saigon Pavillon tại số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, TP HCM và đã chính thức khởi công vào ngày 10/01/2010.
- Chuyển nhượng cổ phần dự án Sài Gòn Airport Plaza.
- Công ty Coteccons và bà Huỳnh Thị Bích Ngân rút vốn của dự án Saigon Pavillon. Công ty Phú Hưng Gia là đơn vị duy nhất tiếp tục thực hiện dự án.
- Ngày 31/12/2010, công ty hoàn tất việc quyết toán lại thuế TNDN 2007-2008 theo hướng dẫn của Chi cục thuế Quận Phú Nhuận ( tách riêng doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất và doanh thu bán căn hộ).

## IV. KẾ HOẠCH NĂM 2011:

Bên cạnh những khó khăn chung của nền kinh tế, cũng như các công ty xây dựng khác, Công ty Phú Hưng Gia phải đối mặt với những điều kiện không thuận lợi sau:

- Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt không chỉ giữa các công ty xây dựng trong nước mà còn với công ty xây dựng nước ngoài mạnh về tài chính và công nghệ kỹ thuật cao.
- Tình hình kinh doanh ảm đạm của dự án nhà ở làm cho các công ty bất động sản chậm triển khai dự án.
- Tình hình suy thoái làm giảm sự đầu tư vào sản xuất hoặc giãn tiến độ đầu tư của các công ty trong và ngoài nước, như vậy sẽ ảnh hưởng đến nguồn việc của công ty.
- Lạm phát tăng cao cũng ảnh hưởng đến chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh.



Với những khó khăn nêu trên, để đảm bảo sự tăng trưởng, mục tiêu hoạt động của công ty vẫn tập trung vào ba lĩnh vực là xây dựng, bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng. Trong đó, hoạt động xây dựng là hoạt động mang lại doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho công ty.

**1/ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011:**

Với kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2010 và đánh giá thị trường những năm tới trên cơ sở đảm bảo phát triển bền vững, Ban lãnh đạo công ty đưa ra kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm 2011 như sau:

| TT        | Chi tiêu                       | Thực hiện năm 2010     | Kế hoạch năm 2011        | Kế hoạch 2011/ Thực hiện 2010 |
|-----------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <b>1/</b> | <b>Doanh thu thuần</b>         | <b>752.826.702.989</b> | <b>1.533.500.000.000</b> | 203,70%                       |
|           | + Thương mại                   | 168.325.804.368        | 180.000.000.000          | 106,94%                       |
|           | + Xây lắp                      | 581.108.074.270        | 950.000.000.000          | 163,48%                       |
|           | + Dịch vụ nhà Botanic          | 3.392.824.351          | 3.500.000.000            | 103,16%                       |
|           | + Bất động sản                 | 0                      | 400.000.000.000          |                               |
| <b>2/</b> | <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> | <b>37.599.171.556</b>  | <b>45.500.000.000</b>    | 121%                          |
| <b>3/</b> | <b>Cổ tức bằng tiền mặt</b>    | <b>12%</b>             | <b>18%</b>               | 150%                          |

**2/ Một số nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2011:**

- Hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2011.
- Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án Pavillon để bàn giao cho khách hàng đúng cam kết.
- Không ngừng hoàn thiện và cải tiến hệ thống quản lý của công ty.
- Để tăng nguồn lực về xây lắp và tăng tính cạnh tranh khi đấu thầu, công ty sẽ đầu tư thêm thiết bị thi công và đầu tư mua kho bãi để bảo quản, bảo trì thiết bị.
- Chuyển nhượng phần vốn góp vào dự án khu dân cư Bình Triệu nếu xét thấy có hiệu quả.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2011

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

**( Đã ký )**

**Nguyễn Bá Dương**

## PHẦN III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC :

### I/ BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH :

#### 1.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2010:

| TT          | Chỉ tiêu                               | ĐVT | Năm 2010 | Năm 2009 |
|-------------|----------------------------------------|-----|----------|----------|
| <b>I.</b>   | <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>   |     |          |          |
| 1,          | Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần   | %   | 4,99%    | 5,85%    |
| 2,          | Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu    | %   | 20,70%   | 9,70%    |
| 3,          | Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản      | %   | 5,62%    | 2,93%    |
| <b>II.</b>  | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> |     |          |          |
| 1,          | Khả năng thanh toán hiện hành          | lần | 1,37     | 1,43     |
| 2,          | Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn        | lần | 1,30     | 1,23     |
| 3,          | Khả năng thanh toán nhanh              | lần | 0,09     | 0,03     |
| <b>III.</b> | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản</b>      |     |          |          |
| 1,          | Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản        | %   | 94,35%   | 85,76%   |
| 2,          | Tài sản dài hạn / Tổng tài sản         | %   | 5,65%    | 14,24%   |
| <b>IV.</b>  | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn</b>    |     |          |          |
| 1,          | Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn           | %   | 72,84%   | 69,81%   |
| 2,          | Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn        | %   | 27,16%   | 30,19%   |

#### 1.2. Giá trị sổ sách của cổ phần tại thời điểm ngày 31/12/2010:

Mệnh giá: 10.000 đồng / cổ phần

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP} = \frac{\text{Nguồn vốn CSH}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}} = \frac{181.659.402.904}{10.000.000} = 18.166 \text{ đồng /CP}$$

1.3. Cổ tức: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần III năm 2010, kế hoạch chi trả cổ tức năm 2010 được thực hiện vào Quý II/2011 với tỷ lệ chi trả là 12%, tương đương 12 tỷ đồng.

#### 1.4. Cổ phiếu và cơ cấu cổ đông:

##### 1.4.1 Loại cổ phiếu:

|                      |   |                      |            |
|----------------------|---|----------------------|------------|
| • Cổ phiếu phổ thông | : | 10.000.000 CP        | chiếm 100% |
| • Cổ phiếu ưu đãi    | : | 0 CP                 | chiếm 0%   |
| <b>Tổng cộng</b>     | : | <b>10.000.000 CP</b> |            |

1.4.2 Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2010:

| TT  | Cổ đông                               | Số cổ phần | Tỷ lệ (%) |
|-----|---------------------------------------|------------|-----------|
| I.  | Cổ đông pháp nhân                     |            |           |
| 1,  | Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec        | 2.016.000  | 20,16%    |
| 2,  | Công ty CP ĐTTM phát triển Đông Dương | 100.000    | 1,00%     |
| II. | Cổ đông thể nhân                      |            |           |
| 1,  | Cổ đông nội bộ                        |            |           |
|     | -Hội đồng quản trị                    | 4.334.000  | 43,34%    |
|     | -Ban kiểm soát                        | 55.000     | 0,55%     |
|     | -Cổ đông là CBNV công ty              | 94.000     | 0,94%     |
| 2,  | Cổ đông ngoài Công ty                 | 3.401.000  | 34,01%    |
|     | Tổng cộng                             | 10.000.000 | 100,00%   |

**II/ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010 :**

| Chỉ tiêu                  | Kế hoạch năm 2010      | Thực hiện năm 2010     | Thực hiện/ kế hoạch | Lãi gộp               | % lãi gộp /doanh số |
|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Hoạt động KD chính</b> | <b>550.000.000.000</b> | <b>752.826.702.989</b> | <b>136,88%</b>      | <b>49.022.321.510</b> | 6,51%               |
| + Thương mại              | 100.000.000.000        | 168.325.804.368        | 168,33%             | 5.226.643.287         | 3,11%               |
| + Xây lắp                 | 450.000.000.000        | 581.108.074.270        | 129,14%             | 41.628.297.472        | 7,16%               |
| + Dịch vụ nhà Botanic     |                        | 3.392.824.351          |                     | 2.167.380.751         |                     |
| <b>Hoạt động KD khác</b>  |                        | <b>16.140.126.219</b>  |                     | <b>15.087.368.323</b> |                     |
| + Hoạt động tài chính     |                        | 15.102.251.101         |                     | 14.481.977.480        |                     |
| + Thu nhập khác           |                        | 1.037.875.118          |                     | 605.390.843           |                     |
| <b>Tổng cộng</b>          |                        | <b>768.966.829.208</b> |                     | <b>64.109.689.833</b> |                     |

**Lưu ý về những thay đổi trong Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2010:**

a) Công ty kiểm toán AISC (báo cáo tài chính năm 2010) áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu – giá vốn xây lắp theo giá trị khối lượng thực hiện đã được Chủ đầu tư duyệt nghiệm thu (Quy định tại mục 22.b – Chuẩn mực kế toán số 15).

Công ty kiểm toán AA (báo cáo tài chính năm 2009) áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu – giá vốn xây lắp theo tiến độ hoàn thành do công ty tự xác định.

Do đó, trong báo cáo tài chính năm 2010, công ty phải áp dụng hồi tố đối với một số công trình xây dựng: doanh thu, giá vốn, lợi nhuận kế toán sau thuế ghi giảm năm 2009 và ghi nhận tăng tương ứng trong năm 2010. Cụ thể:

|                      |   |                     |
|----------------------|---|---------------------|
| + Doanh thu          | : | 12.582.261.693 đồng |
| + Giá vốn            | : | 11.281.071.361 đồng |
| + Lợi nhuận sau thuế | : | 1.301.190.332 đồng  |

b) Ngày 31/12/2010, công ty làm lại quyết toán thuế TNDN năm 2007-2008 do tách riêng doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất và doanh thu bán căn hộ Botanic. Công ty cũng phải hồi tố các khoản mục sau:

|                                      |   |                    |
|--------------------------------------|---|--------------------|
| + Nguyên giá TSCĐ vô hình giảm       | : | 3.168.844.237 đồng |
| + Tăng chi phí khác do phạt chậm nộp | : | 1.309.999.288 đồng |
| + Giảm thuế TNDN phải nộp            | : | 952.946.107 đồng   |

### 1. Hoạt động xây dựng:

Xây lắp là lĩnh vực chủ chốt, chiếm tỷ trọng chính trong doanh thu lợi nhuận năm qua của công ty. Một số công trình ở các tỉnh xa như Đà Nẵng, Hưng Yên hoặc đi lại khó khăn như Đảo Đại Phước (tỉnh Đồng Nai), công ty phải khắc phục nhiều khó khăn từ việc điều động nhân sự đến cung cấp vật liệu, kiểm soát tiến độ, chất lượng công trình.

Năm qua cũng là mốc đánh dấu bước phát triển nhảy vọt về năng lực xây dựng của công ty. Qua việc thực hiện các dự án quy mô lớn, chất lượng cao, kỹ thuật thi công phức tạp, Phú Hưng Gia từng bước khẳng định thương hiệu của mình trong ngành xây dựng.

Công ty có một lợi thế rất lớn là tiến độ thu tiền thi công từ Chủ đầu tư. Hầu hết các Chủ đầu tư ứng tiền thi công cho công ty ngay khi ký hợp đồng và thanh toán hàng tháng theo giá trị khối lượng công ty thực hiện được trong tháng.

Trong năm, doanh thu xây lắp đạt **581 tỷ**, vượt 29,14% so với kế hoạch đề ra; **lãi gộp đạt 41,6 tỷ đồng**, góp phần quan trọng tạo ra lợi nhuận sau thuế **37,6 tỷ đồng** của công ty. Kết quả này là nỗ lực rất lớn của Ban lãnh đạo và tập thể CBNV thực hiện được trong điều kiện hết sức khó khăn.

Danh sách các hợp đồng xây dựng được ký kết trong năm 2010:

| TT | Tên công trình              | Giá trị (VNĐ)   |
|----|-----------------------------|-----------------|
| 1  | Cao ốc Agrex                | 17.550.000.000  |
| 2  | Văn phòng CTC               | 68.874.104.150  |
| 3  | Đảo Đại Phước               | 107.681.218.520 |
| 4  | Nhà máy Dorco Hưng Yên      | 97.787.809.919  |
| 5  | Nhà máy Foster - các gói ME | 23.678.936.962  |

|      |                             |                   |
|------|-----------------------------|-------------------|
| 6    | Nhà máy Foster Đà Nẵng -gd2 | 38.158.335.667    |
| 7    | Nhà máy Foster Đà Nẵng -gd3 | 84.727.500.000    |
| 8    | Mable Mountain Beach Resort | 300.000.000.000   |
| 9    | Nhà máy Lafarge Nhà Bè      | 72.600.000.000    |
| 10   | Trung tâm nghiên cứu RD     | 43.443.308.353    |
| 11   | Royal Tower Nam Sài Gòn     | 427.796.379.387   |
| 12   | Coca Cola - phần cọc        | 10.233.669.411    |
| Cộng |                             | 1.292.531.262.369 |

## 2. Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng

Được hình thành từ năm 2008 đến nay, trong điều kiện cạnh tranh khốc liệt với các nhà cung cấp vật liệu xây dựng khác đã có mạng lưới khách hàng ổn định, nhưng Bộ phận thương mại đã có những bước tiến đáng kể. Mặt hàng kinh doanh là các vật liệu chính trong thi công như thép, sơn, xi măng.

Khách hàng chính hiện nay của công ty là công ty Coteccons, Unicons . Ngoài ra, Bộ phận thương mại cũng cung cấp nội bộ cho các công trình Phú Hưng Gia thi công.

Từ doanh thu năm 2008 là 15 tỷ, doanh thu năm 2009 là 110 tỷ, đến năm 2010 doanh thu đã là 168 tỷ đồng – kết quả này đã vượt 68,33% so với kế hoạch năm 2010 đã đề ra. Mặc dù lợi nhuận gộp kinh doanh vật liệu xây dựng chỉ góp 5,2 tỷ đồng vào tổng lợi nhuận gộp của công ty nhưng nhờ đó công ty chủ động được trong nguồn vật liệu cung cấp cho các công trường trong bối cảnh giá cả vật liệu leo thang, nhiều khi khan hiếm trên thị trường do nhà cung cấp găm hàng chờ tăng giá.

## 3. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản

### a) Dự án Pavillon:

Tiếp theo thành công của dự án Botanic Tower, công ty Phú Hưng Gia đã mạnh dạn đầu tư tiếp vào dự án Sài Gòn Pavillon ở số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan. Đây là dự án khu căn hộ sang trọng và hiện đại, dự án này một lần nữa khẳng định thương hiệu Phú Hưng Gia trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Dự án gồm 3 tầng hầm, 12 tầng lầu và 1 tầng lửng, dự định khai trương căn hộ mẫu vào cuối tháng 6/2011 và bắt đầu bàn giao cho khách hàng từ Quý IV năm 2011.

Ban đầu, Phú Hưng Gia góp 40% vốn cùng thực hiện dự án với công ty Coteccons và Bà Huỳnh Thị Bích Ngân. Năm 2010, Công ty Coteccons và Bà Huỳnh Thị Bích Ngân đề nghị

được rút vốn, công ty Phú Hưng Gia trở thành đơn vị duy nhất tiếp tục thực hiện dự án. Trong năm, do công ty chưa có tiền để trả vốn góp nên chuyển số tiền góp vốn trên thành vốn vay của bà Huỳnh Thị Bích Ngân và công ty Cotecons.

Tháng 02/2011, công ty cũng đã hoàn trả hết vốn vay cho bà Huỳnh Thị Bích Ngân. Dự định, tới tháng 08/2011 công ty sẽ hoàn tất việc trả lại vốn vay cho công ty Cotecons.

- Tính đến ngày 31/03/2011, công ty đã bán được **53** trong tổng số 87 căn hộ của dự án .
- Dự kiến hiệu quả dự án Pavillon:

+ Kinh doanh 87 căn hộ:

|                           |   |               |
|---------------------------|---|---------------|
| • Doanh thu bán căn hộ    | : | 639,6 tỷ đồng |
| • Giá vốn căn hộ          | : | 586,1 tỷ đồng |
| • Lợi nhuận trước TNDN    | : | 53,5 tỷ đồng  |
| • Thuế TNDN phải nộp      | : | 13,4 tỷ đồng  |
| • Lợi nhuận sau thuế TNDN | : | 40,1 tỷ đồng  |

+ Kinh doanh cho thuê diện tích mặt bằng tầng trệt và tầng lửng của dự án (hiện đã có khách hàng thuê một nửa phần diện tích này):

|                      |   |                                                                                                           |
|----------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Doanh thu hàng năm | : | 8,6 tỷ đồng                                                                                               |
| • Lợi nhuận sau TNDN | : | 3,0 tỷ đồng (từ năm 1 đến năm 3)<br>3,6 tỷ đồng ( từ năm 4 đến năm 25)<br>5,7 tỷ đồng ( từ năm 26 trở đi) |

*b) Dự án khác:*

Công ty Phú Hưng Gia có góp vốn cùng một số đối tác để thực hiện dự án Sài Gòn Airport Plaza và dự án khu phức hợp Bình Triệu.

Năm qua, thị trường bất động sản đóng băng, xét tính khả thi của dự án, Ban lãnh đạo công ty quyết định bán hết cổ phần của dự án Sài Gòn Airport Plaza để bảo toàn vốn. Lợi nhuận sau thuế thu về là 9.963.000.000 đồng.

Thời gian tới, nếu xét thấy hiệu quả, Công ty sẽ chuyển nhượng phần vốn góp dự án khu dân cư Bình Triệu.

#### **4. Hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà Botanic:**

Doanh thu cho thuê mặt bằng Botanic từ 7 tỷ năm 2008; 5,5 tỷ năm 2009 và giảm xuống còn 3,4 tỷ năm 2010, đóng góp khoản lợi nhuận gộp 2,1 tỷ đồng vào tổng lợi nhuận gộp trong năm của công ty.

Nguyên nhân giảm doanh thu cho thuê mặt bằng :

+ Công ty thu hẹp diện tích mặt bằng kinh doanh tại chung cư Botanic để mở rộng văn phòng làm việc: Công ty sử dụng một phần diện tích đã cho thuê trước đây làm văn phòng cho Bộ phận xây lắp, 100m<sup>2</sup> diện tích mặt bằng ở tầng trệt làm phòng giao dịch bán căn hộ Pavillon.

+ Ngoài ra, nhằm chia sẻ với một số đơn vị thuê mặt bằng gặp khó khăn trong việc kinh doanh nên công ty đã giảm giá thuê cho những đơn vị này.

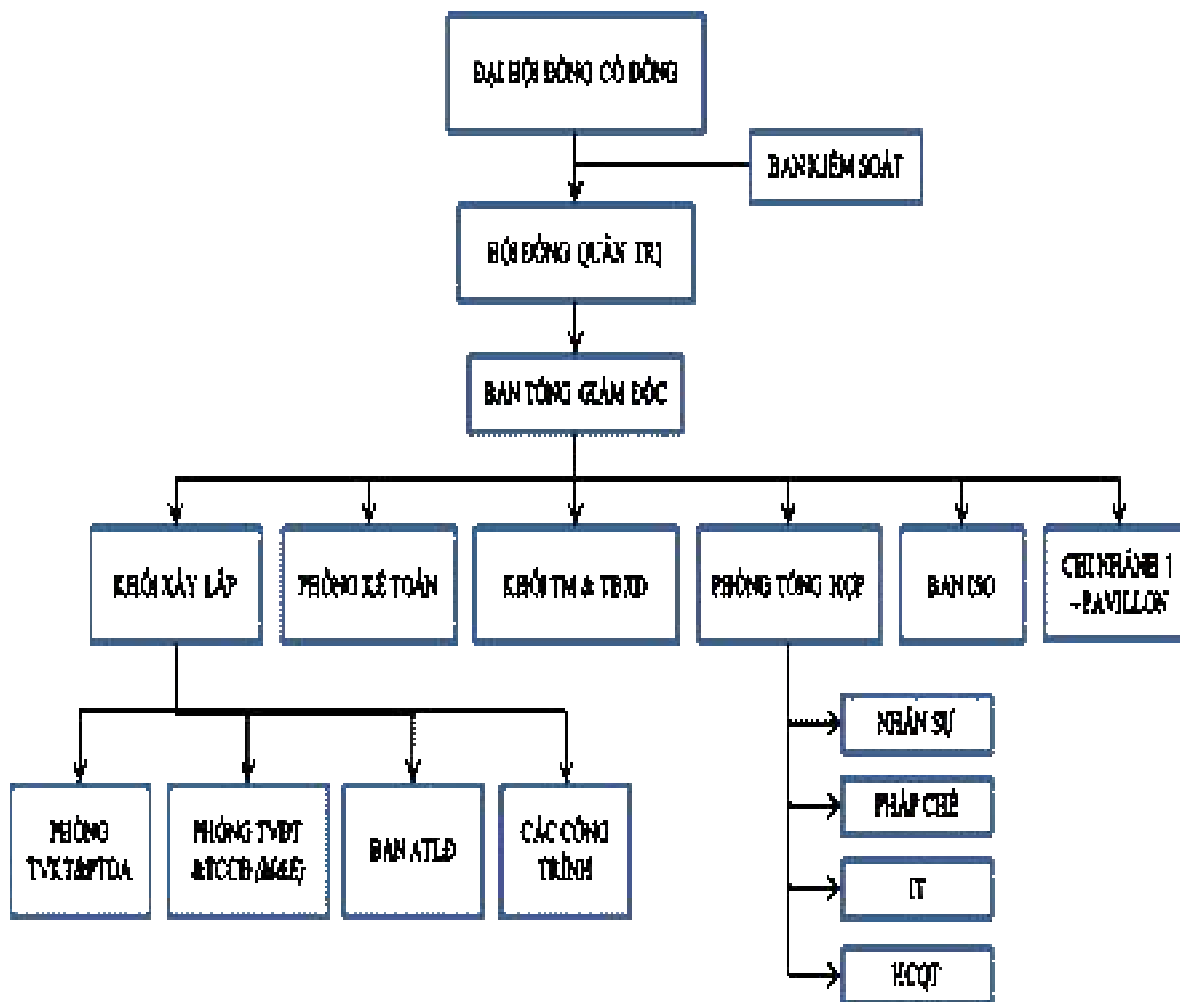
### III/ CƠ CẤU TỔ CHỨC NHÂN SỰ:

#### 1. Mô hình tổ chức:

Để cải tiến bộ máy tổ chức, công ty đã thành lập/ hoàn thiện các phòng chức năng sau:

- Phòng tư vấn kỹ thuật và phát triển dự án
- Phòng Tư vấn đấu thầu và quản lý thi công cơ điện (M&E)

Công ty phân chia nhiệm vụ cụ thể cho các phòng nhằm đảm bảo quản lý và thi công thật tốt từ công tác đấu thầu đến lúc thi công hoàn thiện công trình bàn giao cho Chủ đầu tư.



## **2. Nhân sự và chính sách đối với người lao động**

Ban lãnh đạo công ty luôn quan tâm, đãi ngộ, tạo điều kiện làm việc giúp người lao động phát huy khả năng đóng góp cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Qua việc đăng tuyển trên website và báo chí, công ty liên tục tuyển dụng được nhân sự mới có năng lực trình độ và nhiệt tình công tác bổ sung cho nguồn nhân sự của công ty.

Công ty thường xuyên tổ chức tham quan thực tiễn công trường để học hỏi kinh nghiệm, nâng cao tay nghề. Đặc biệt, công ty cũng cử cán bộ chủ chốt tham quan công trường của các nước có nền công nghiệp xây dựng tiên tiến trong khu vực như Malaysia, Singapore, Trung Quốc,... để có thể học hỏi công nghệ thi công mới áp dụng cho công ty. Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo, huấn luyện, bồi dưỡng trình độ nghiệp vụ nhằm đáp ứng yêu cầu công việc và đòi hỏi khắt khe từ Chủ đầu tư về chất lượng và tiến độ thi công công trình.

Hiện nay, công ty có 140 cán bộ kỹ sư, kiến trúc sư, cán bộ quản lý tại các Phòng, Ban và Ban chỉ huy công trường. Mức thu nhập bình quân của CBNV trong năm 2010 là 12.500.000 đồng/ tháng .

Trình độ học vấn, nghiệp vụ tay nghề của đội ngũ CBNV công ty hiện nay như sau:

|                    |   |                 |        |
|--------------------|---|-----------------|--------|
| Thạc sĩ            | : | 2 người chiếm   | 1%     |
| Đại học, cao đẳng  | : | 111 người chiếm | 58.7 % |
| Trung cấp          | : | 18 người chiếm  | 9.5 %  |
| Chứng chỉ nghề     | : | 4 người chiếm   | 2%     |
| Lao động phổ thông | : | 54 người chiếm  | 28.8%  |

## **IV/ NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐẠT ĐƯỢC**

### **1. Thương hiệu Phú Hưng Gia**

Có thể nói rằng kết quả lớn nhất mà công ty có được trong năm qua đó là thương hiệu Phú Hưng Gia được khẳng định trong lĩnh vực xây dựng. Một loạt các công trình có giá trị và quy mô lớn với chất lượng cao được ký kết. Chủ đầu tư dự án là đơn vị nước ngoài hoặc doanh nghiệp tư nhân có uy tín trong nước.

Công tác quản lý hình ảnh và bảng hiệu quảng cáo tại các công trường là cách tiếp thị hiệu quả để công ty tiếp cận được với các Chủ đầu tư.

### **2. Công tác quản lý vật tư thiết bị**

Việc đầu tư, quản lý máy móc thiết bị phục vụ thi công luôn được công ty quan tâm đúng mức nhằm đảm bảo cung cấp kịp thời thiết bị thi công cho các công trường. Nhờ đó các công



trình công ty Phú Hưng Gia thi công luôn đảm bảo tiến độ đã đề ra, tiết kiệm được chi phí; nâng cao được hiệu quả sản xuất cũng như tăng sức cạnh tranh so với các đơn vị cùng ngành.

### **3. Công tác quản lý chất lượng**

Chất lượng thi công công trình luôn được Ban lãnh đạo quan tâm hàng đầu để xây dựng và khẳng định uy tín, thương hiệu công ty. Để kiểm soát chất lượng công trình, Công ty đã nhanh chóng tiến hành áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001: 2008 tại tất cả các bộ phận của Công ty.

Hệ thống quản lý chất lượng của công ty được áp dụng từ lúc mời thầu hoặc giai đoạn đàm phán với Chủ đầu tư, quá trình ký kết hợp đồng, thi công xây dựng cho đến hết thời gian bảo hành. Hệ thống quản lý chất lượng của công ty liên tục được điều chỉnh phù hợp cho từng dự án cụ thể nhằm bảo đảm mang lại kết quả tốt nhất cho khách hàng.

### **4. Công tác an toàn lao động**

Đi đôi với việc quản lý thi công đảm bảo chất lượng và mỹ thuật, công tác an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp luôn được công ty chú trọng. Công ty thường xuyên tổ chức huấn luyện chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ An toàn viên; kiểm tra giám sát chặt chẽ việc thực hiện chế độ, quy định về an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ tại công trường.

Ban an toàn đã phối hợp chặt chẽ với ban chỉ huy công trường chủ động đề xuất các biện pháp cải tiến và tăng cường an toàn lao động trong thi công.

### **5. Các biện pháp kiểm soát**

- Công tác quản lý của các phòng ban/ công trường được hỗ trợ bằng các quy định cụ thể, quy trình báo cáo rõ ràng.
- Các buổi họp giao ban hàng tuần, các phòng ban/ công trường phải báo cáo tình hình triển khai công việc và Ban lãnh đạo kịp thời chỉ đạo, xử lý các vấn đề phát sinh.
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty được kiểm tra, đánh giá định kỳ để có sự điều chỉnh thích hợp.
- Tất cả các hợp đồng kinh tế được các bộ phận/ công trường kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ.

## **V/ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2011:**

Trên cơ sở đánh giá tình hình kinh tế, căn cứ nguồn công việc và khả năng hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua kế hoạch SXKD năm 2011 của Ban Giám đốc như sau:

|                             |   |                 |
|-----------------------------|---|-----------------|
| Doanh thu năm 2011          | : | 1.533,5 tỷ đồng |
| <i>Trong đó:</i>            |   |                 |
| + Xây lắp                   | : | 950,0 tỷ đồng   |
| + Kinh doanh bất động sản   | : | 400,0 tỷ đồng   |
| + Thương mại                | : | 180,0 tỷ đồng   |
| + Dịch vụ nhà Botanic       | : | 3,5 tỷ đồng     |
| Lợi nhuận sau thuế năm 2011 | : | 45,5 tỷ đồng    |

Để hiện thực hóa kế hoạch sản xuất kinh doanh trên, Ban Giám đốc công ty đề ra một số biện pháp cụ thể sau:

**1. Về hoạt động xây lắp:**

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu Phú Hưng Gia trên phạm vi cả nước.
- Tập trung công tác đấu thầu để tạo nguồn công việc .
- Không ngừng tìm kiếm và phát triển những khách hàng mới bên cạnh những khách hàng truyền thống của Coteccons Group. Thiết lập các mối quan hệ với khách hàng, đặc biệt là các khách hàng có tiềm lực tài chính.
- Các Giám đốc dự án phải chủ động quản lý dự án thi công, quan hệ khách hàng, tìm kiếm nguồn việc và kết hợp cùng Phòng Tư vấn kỹ thuật & Phát triển dự án tham gia đấu thầu dự án.
- Đầu tư thiết bị, cải tiến biện pháp thi công để nâng cao chất lượng công trình, rút ngắn thời gian thi công và tiết kiệm chi phí.
- Đề ra các biện pháp kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ chi phí nguyên vật liệu, nhân công để tối đa hóa lợi nhuận của từng công trường.

**2. Kinh doanh bất động sản:**

- Xác định dự án Saigon Pavillon sẽ khẳng định thương hiệu Phú Hưng Gia nên công ty đẩy nhanh tiến độ thi công để sớm bàn giao căn hộ cho khách hàng cũng như quan tâm chú trọng đến chất lượng, thẩm mỹ của các căn hộ.
- Đẩy mạnh công tác marketing để bán hết các căn hộ Pavillon còn lại.
- Tiếp tục tìm kiếm các dự án đầu tư mới để khai thác hiệu quả hết các nguồn lực hiện có như thương hiệu Phú Hưng Gia trong lĩnh vực bất động sản, kinh nghiệm và trình độ quản lý dự án → từ đó tăng hiệu quả kinh doanh của công ty.



- Công ty cũng nghiên cứu thành lập sàn giao dịch bất động sản nhằm thúc đẩy hơn nữa hoạt động kinh doanh bất động sản.

### **3. Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng**

- Tìm kiếm các khách hàng mới bên ngoài Cotecons group.
- Đẩy mạnh kinh doanh các mặt hàng có tỷ suất lợi nhuận cao như sắt thép, sơn.
- Vẫn chú trọng hoạt động kinh doanh này do kinh doanh vật liệu xây dựng vừa tạo lợi nhuận cho công ty vừa giúp các công trường chủ động vật liệu xây dựng: về giá cả và nguồn hàng.

### **4. Dịch vụ kinh doanh tiện ích tại tòa nhà Botanic Towers và Saigon Pavillon**

- Tiếp tục cho các đơn vị thuê mặt bằng của tòa nhà Botanic Towers.
- Tìm kiếm khách hàng thuê một nửa phần diện tích tầng trệt và tầng lửng còn lại của dự án Saigon Pavillon. Nếu xét thấy lợi nhuận thu được cao hơn, công ty sẽ bán diện tích tầng trệt và tầng lửng còn lại này.

Trên đây là báo cáo của Ban điều hành. Chúng tôi cam kết luôn làm việc với tinh thần trách nhiệm cao nhất để hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2011 đã đề ra.

Kính mong Quý cổ đông đóng góp ý kiến xây dựng và hoàn thiện cho kế hoạch trên.

Trân trọng cảm ơn.

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2011*

**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC**

**P.TỔNG GIÁM ĐỐC**

**( Đã ký )**

**Phan Huy Vĩnh**

## PHẦN IV. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### Kính thưa toàn thể Đại hội,

Năm 2010 đã trôi qua trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam có nhiều bất ổn, các doanh nghiệp Việt Nam đặc biệt là các doanh nghiệp Xây dựng kinh doanh bất động sản đã phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Vượt qua những điều kiện không thuận lợi chung cho các doanh nghiệp xây dựng, bất động sản, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia vẫn ổn định và đạt kết quả cao so với kế hoạch đã đề ra .

Với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ công ty, tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Ban kiểm soát đã tiến hành thực thi các nhiệm vụ theo quy định . Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin trình bày trước Đại hội báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của công ty CP Đầu tư XD Phú Hưng Gia năm 2010 với nội dung sau :

### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010 :

Một số chỉ tiêu cơ bản như sau :

*ĐVT : Triệu đồng*

| Chỉ tiêu                       | Kế hoạch 2010 | Thực hiện 2010 |             |
|--------------------------------|---------------|----------------|-------------|
|                                |               | Giá trị        | % so với KH |
| Doanh thu thuần                | 550.000       | 752.827        | 136,9%      |
| Tổng lợi nhuận sau thuế        | 28.000        | 37.599         | 134,3%      |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ DT | 5,09%         | 4,99%          | 98,0%       |
| Tỷ lệ cổ tức                   | 12%           | -              | -           |

- Doanh thu thuần 752,8 tỷ trong đó từ : Xây lắp 581,1 tỷ ; Thương mại : 168,3 tỷ; Dịch vụ : 3,4 tỷ .
- Lợi nhuận gộp 49 tỷ trong đó từ : Xây lắp: 41,6 tỷ ; thương mại : 5,2 tỷ và từ dịch vụ : 2,2 tỷ .
- Doanh thu hoạt động tài chính : 15,1 tỷ chủ yếu do chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Việt Liên Á – Phú Hưng Gia (13,3 tỷ và lãi tiền gửi : 1,8 tỷ đồng).
- Đến nay công ty chưa chi trả cổ tức 2010 cho cổ đông (Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010 việc chi trả cổ tức năm 2010 sẽ được thực hiện trong quý 2/2011).

### II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LƯU Ý :

1. Trong năm công ty đã trả hết nợ vay ngân hàng (62,8 tỷ đồng). Số nợ vay này trước đây công ty vay để đầu tư dự án Pavillon.
2. Năm 2010, công ty PHG, Coteccons và bà Huỳnh Thị Bích Ngân đã đồng ý chấp thuận để cho Coteccons và bà Huỳnh Thị Bích Ngân rút vốn tại dự án Pavillon. Tuy nhiên, do công ty chưa có tiền để hoàn trả vốn ngay cho các bên nên đã ghi nhận vốn vay phải trả .

3. Phương pháp ghi nhận doanh thu đối với xây lắp năm 2010 thay đổi so với năm 2009 (Căn cứ ghi nhận doanh thu năm 2009 là khối lượng hoàn thành do đơn vị tự xác định, năm 2010 là khối lượng thi công hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận).
4. Trong năm, theo hướng dẫn của Chi cục thuế Quận Phú Nhuận, công ty đã lập lại báo cáo quyết toán thuế năm 2007-2008 theo quy định hiện hành. Do vậy phải phân bổ lại giá trị quyền sử dụng đất cho diện tích bán căn hộ và bất động sản đầu tư đối với dự án Botanic.

Do ảnh hưởng của hai vấn đề trên nên một số chỉ tiêu bị thay đổi hồi tố điều chỉnh lại báo cáo tài chính 2008-2009, do vậy chỉ tiêu đầu kỳ của báo cáo tài chính 2010 đã điều chỉnh lại như sau :

| Chỉ tiêu                                | Theo BC kiểm toán 2009 | Theo BC kiểm toán 2010 | Chênh lệch      |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| Phải thu khách hàng                     | 42.039.520.166         | 42.532.256.812         | 492.736.646     |
| Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 17.275.068.757         | 0                      | -17.275.068.757 |
| Hàng tồn kho                            | 358.882.208.310        | 373.720.702.196        | 14.838.493.886  |
| Nguyên giá TSCĐ vô hình                 | 6.009.893.270          | 2.841.049.033          | -3.168.844.237  |
| Thuế và các khoản phải nộp NN           | 24.501.877.812         | 24.858.930.993         | 357.053.181     |
| Chi phí phải trả                        | 427.004.167            | 3.984.426.692          | 3.557.422.525   |
| Phải trả theo HĐXD                      | 4.200.070.417          | 0                      | -4.200.070.417  |
| Lợi nhuận chưa phân phối                | 16.595.052.432         | 11.767.964.682         | -4.827.087.750  |

5. Các chỉ tiêu tài chính khác đã được thể hiện rõ trong báo cáo tài chính được kiểm toán kèm theo trong tài liệu gửi Quý Cổ đông.
6. Do báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty chưa được kiểm tra quyết toán thuế nên các chỉ tiêu tài chính trên có thể thay đổi theo quyết định quyết toán của cơ quan thuế.

### III. TÌNH HÌNH VỀ VỐN :

1. Trong năm, Công ty không có biến động về vốn góp của cổ đông. Vốn góp hiện nay 100 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2010 : 181,66 tỷ đồng.
2. Năm 2010, Công ty đã tạm trích quỹ dự phòng tài chính : 3.629.798.122 đồng và Quỹ khen thưởng phúc lợi : 3.629.798.122 đồng từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối năm 2010.
3. Trong năm, Công ty đã chi trả cổ tức 2009 cho cổ đông : 10. 526.320.000 đồng, vượt 526.320.000 đồng so với Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2009 do công ty chi trả thêm để bù đắp thuế TNCN phải nộp cho cổ đông.



#### **IV. CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CÔNG TY :**

- Năm qua, Công ty đã có những chuyển biến tích cực như ổn định và phát triển bộ máy quản lý, nâng tầm công ty cả về chiều sâu và chiều rộng trong lĩnh vực xây dựng. Phát triển nguồn nhân lực, đảm bảo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra.
- Mở rộng thị trường. Giữ vững mối quan hệ với khách hàng cũ, tạo dựng được một số khách hàng mới có uy tín.
- Xây dựng tốt mối quan hệ với Chủ đầu tư/Khách hàng.
- Trong tình hình khó khăn về thị trường bất động sản như hiện nay, việc công ty triển khai dự án và thực hiện việc bán hàng đạt kết quả như hiện nay rất đáng được ghi nhận.

#### **V. KIỂM SOÁT VỀ VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, ĐIỀU LỆ CÔNG TY VÀ CÁC QUY ĐỊNH KHÁC CỦA CÔNG TY :**

1. Công ty đã thực hiện đúng theo tinh thần của Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên lần 3 – năm 2010.
2. Mặc dù thị trường năm qua có nhiều bất ổn nhưng Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã có những chiến lược hợp lý đảm bảo công ty phát triển ổn định.
3. Thực hiện điều lệ công ty : Các thành viên Hội đồng quản trị công ty, Ban giám đốc đã thực thi đúng trách nhiệm của mình với tinh thần vì lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông của Công ty.

#### **VI. KIẾN NGHỊ :**

Năm 2011, các doanh nghiệp xây lắp, bất động sản sẽ còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn. Do vậy năm 2011, Ban điều hành cần phải chú trọng vào các vấn đề sau :

- Việc thắt chặt tín dụng của Nhà nước sẽ ảnh hưởng rất lớn đến việc thu hồi công nợ của Công ty. Ban giám đốc cần đặc biệt chú trọng đến việc chọn lựa Chủ đầu tư và công tác thu hồi công nợ .
- Tập trung kiện toàn bộ máy tổ chức nhằm tăng năng suất lao động, tiết giảm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận .
- Bổ sung kiến thức về quản lý tài chính cho các cán bộ điều hành thi công tại các công trường, cho cán bộ quản lý công ty .
- Cần nhắc đưa ra các phương án hợp lý trong điều kiện hiện nay nhằm bán hết các căn hộ còn lại của dự án Pavillon.
- Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản rất phức tạp, do vậy hàng năm công ty nên liên hệ với Cơ quan thuế để quyết toán thuế kịp thời .
- Công ty cần phải thống nhất phương pháp kế toán tránh trường hợp phải điều chỉnh hồi tố các chỉ tiêu tài chính hàng năm.



Kính thưa quý vị cổ đông !

Với kết quả đã đạt được trong năm qua, chúng tôi đánh giá cao định hướng đúng đắn của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể CB-CNV toàn công ty. Tuy nhiên, những diễn biến của thị trường những tháng đầu năm 2011 có thể khẳng định rằng khó khăn, thử thách sẽ còn rất nhiều, điều này đặt ra những nhiệm vụ hết sức nặng nề cho HĐQT, Ban điều hành .

Ban kiểm soát chúng tôi chân thành cảm ơn và mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ của các cổ đông, sự hợp tác của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành để chúng tôi thực hiện tốt hơn nhiệm vụ của mình trong năm 2011.

Cuối cùng xin được chúc sức khỏe Quý cổ đông .

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp ./.

*Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15 tháng 4 năm 2011*

**THAY MẶT BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**( Đã ký )**

***Hà Tiểu Anh***

## PHẦN V. THÔNG TIN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

### I. THÔNG TIN THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ :

#### 1.1. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị

| TT | Tên thành viên                                       | Chức vụ    | Số cổ phần | Tỷ lệ (%) |
|----|------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| 1. | Nguyễn Bá Dương (Đại diện phần vốn góp của Cotecons) | Chủ tịch   | 2.016.000  | 20,16     |
| 2. | Lê Thúy Hương                                        | Thành viên | 2.000.000  | 20,00     |
| 3. | Huỳnh Thị Tuyết Ngọc                                 | Thành viên | 1.514.000  | 15,14     |
| 4. | Huỳnh Thị Bích Ngân                                  | Thành viên | 680.000    | 6,80      |
| 5. | Phan Huy Vĩnh                                        | Thành viên | 140.000    | 1,40      |

#### 1.2. Thông tin thành viên Hội đồng quản trị

##### Ông Nguyễn Bá Dương - Chủ tịch

- Họ và tên : Nguyễn Bá Dương
- Giới tính : Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày tháng năm sinh : 22/04/1959
- CMND số : 024281981 cấp ngày 11/08/2004 tại Tp. HCM
- Địa chỉ thường trú : 68A Hoàng Hoa Thám, P.7, Q.Bình Thạnh, Tp. HCM

##### Bà Lê Thúy Hương – Thành viên

- Họ và tên : Lê Thúy Hương
- Giới tính : Nữ
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày tháng năm sinh : 05/04/1964
- CMND số : 021548116 cấp ngày 01/07/2004 tại Tp. HCM
- Địa chỉ thường trú : 79/2/3 Bis Phan Kế Bính, P.Đa Kao, Quận 1, Tp. HCM

 **Bà Huỳnh Thị Tuyết Ngọc – Thành viên**

- Họ và tên : Huỳnh Thị Tuyết Ngọc
- Giới tính : Nữ
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày tháng năm sinh : 15/9/1965
- CMND số : 021728373 cấp ngày 08/11/1993 tại Tp. HCM
- Địa chỉ thường trú : 68A Hoàng Hoa Thám, P.7, Q.Bình Thạnh, Tp. HCM

 **Bà Huỳnh Thị Bích Ngân – Thành viên**

- Họ và tên : Huỳnh Thị Bích Ngân
- Giới tính : Nữ
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày tháng năm sinh : 20/9/1964
- CMND số : 022231514 cấp ngày 29/10/2004 tại TP HCM
- Địa chỉ thường trú : 12/6 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM

 **Ông Phan Huy Vĩnh – Thành viên**

- Họ và tên : Phan Huy Vĩnh
- Giới tính : Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày tháng năm sinh : 26/09/1972
- CMND số : 024083972 cấp ngày 17/12/2002 tại Tp. HCM
- Địa chỉ thường trú : 222/56/9 Bùi Đình Túy, P.12, Q.Bình Thạnh, Tp. HCM

### **1.3. Hoạt động của Hội đồng Quản trị:**

Hội đồng Quản trị đã tổ chức họp định kỳ hoặc đột xuất để bàn về tất cả các vấn đề theo đúng điều lệ hoạt động của công ty Phú Hưng Gia. Năm qua, HĐQT đã họp và thống nhất các nội dung sau:

- Giải thể chi nhánh tại địa chỉ số 270L Võ Thị Sáu, P7, Quận 3, TPHCM
- Hạn mức tín dụng tại Ngân hàng VCB .
- Chọn đơn vị kiểm toán cho công ty.
- Hoàn trả tiền góp vốn dự án Saigon Pavillon cho công ty Cotecons và bà Huỳnh Thị Bích Ngân. Công ty Phú Hưng Gia trở thành đơn vị duy nhất tiếp tục thực hiện dự án.

- Vay vốn công ty Coteccons và bà Huỳnh Thị Bích Ngân cho dự án SG Pavillon.
- Chuyển nhượng 134.000 cổ phần của Công ty CP ĐT Việt Liên á Phú Hưng Gia.
- Thanh lý xe ô tô.
- Bán căn hộ Sài Gòn Pavillon để trả tiền xây dựng và trả tiền vay.
- Trả cổ tức năm 2009 bằng 10% mệnh giá nhưng không khấu trừ giữ lại 5% thuế TNCN của cổ đông. Việc không thu 5% thuế TNCN của các cổ đông sẽ chờ xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông năm 2011: công ty lấy nguồn lợi nhuận còn lại năm 2009 chia thêm cổ tức để nộp thuế TNCN thay cho cổ đông.
- Và các nội dung khác của hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010.

## II. Thông tin và cơ cấu Ban Kiểm soát

### 1. Cơ cấu thành viên Ban Kiểm soát

| STT | Tên thành viên    | Chức vụ    | Số cổ phần | Tỷ lệ (%) |
|-----|-------------------|------------|------------|-----------|
| 1.  | Hà Tiểu Anh       | Trưởng ban | 30.000     | 0,3       |
| 2.  | Đậu Thị Thu Hương | Thành viên | 15.000     | 0,15      |
| 3.  | Bùi Trung Dũng    | Thành viên | 10.000     | 0,10      |

### 2. Thông tin thành viên Ban Kiểm soát

#### Bà Hà Tiểu Anh – Trưởng ban

- Họ và tên : Hà Tiểu Anh
- Giới tính : Nữ
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày tháng năm sinh : 21/07/1972
- CMND số : 023747266 cấp ngày 06/11/2007 tại Tp. HCM
- Địa chỉ thường trú : 62D/24 Nguyễn Hồng, P.11, Q.Bình Thạnh, Tp. HCM.

#### Bà Đậu Thị Thu Hương – Thành viên

- Họ và tên : Đậu Thị Thu Hương
- Giới tính : Nữ
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày tháng năm sinh : 26/07/1959
- CMND số : 023328395 cấp ngày 23/02/2007 tại Tp. HCM
- Địa chỉ thường trú : 159 Phan Đăng Lưu, P. 1, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

**Ông Bùi Trung Dũng – Thành viên**

- Họ và tên : Bùi Trung Dũng
- Giới tính : Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày tháng năm sinh : 27/01/1972
- CMND số : 011582114 cấp ngày 29/08/2002 tại Tp. HCM.
- Địa chỉ thường trú : 1 Trâu Quỳ, Quận Gia Lâm, Tp. Hà Nội.

**3. Hoạt động của Ban Kiểm soát**

Hoạt động của Ban kiểm soát độc lập với Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty. Năm qua, ban kiểm soát đã tổ chức họp để đánh giá tình hình SXKD của công ty, kiểm tra các báo cáo tài chính, đánh giá tính hợp lý các số liệu và giám sát theo dõi tính tuân thủ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010, điều lệ Tổ chức hoạt động của công ty và quy định của Pháp luật.

Ngoài ra, Ban kiểm soát cũng thường xuyên làm việc với các phòng ban để nắm được tình hình của công ty và có ý kiến phản ánh kịp thời đến Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty.

**III. KẾ HOẠCH ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CTY**

- Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát luôn tăng cường công tác điều hành và giám sát các hoạt động của công ty. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật.
- Thường xuyên phối hợp, trao đổi thông tin để đưa ra các quyết định kịp thời và hợp lý, giúp hoạt động công ty phát triển ngày càng bền vững.

**IV. THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT :**

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của công ty Phú Hưng Gia tổ chức vào ngày 28/4/2010, mức chi trả thù lao cho HĐQT và Ban Kiểm soát trong năm 2010 như sau:

- Chủ tịch HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT : 7.000.000 đồng/tháng
- Trưởng Ban Kiểm soát : 4.000.000 đồng/tháng
- Ủy viên Ban kiểm soát : 3.000.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT : 1.000.000 đồng/tháng

Tổng mức chi trả trong năm 2010 là 586.000.000 đồng.



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing & Informatic Services Company Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
PHÚ HƯNG GIA**

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

# MỤC LỤC

----- oOo -----

|                                         | Trang |
|-----------------------------------------|-------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 01-03 |
| 2. BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN                | 04    |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 05-08 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 09    |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 10-11 |
| 6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 12-30 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

### 1. Thông tin chung về công ty:

#### Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 24 tháng 11 năm 2008.

#### Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

#### Hoạt động chính của Công ty:

- + Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- + Tư vấn xây dựng;
- + Giám sát thi công;
- + Quản lý dự án;
- + Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- + Sản xuất và mua bán hàng trang trí nội thất;
- + Mua bán vật liệu xây dựng;
- + Môi giới bất động sản;
- + Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
- + Mua bán và cho thuê nhà ở;
- + Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng;
- + Dịch vụ trông giữ xe;
- + Cho thuê kho, bãi;
- + Dịch vụ định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- + Kinh doanh bất động sản;
- + Mua bán thực phẩm, vải sợi, hàng may mặc, giày dép, túi xách, đồng hồ, mắt kính, mỹ phẩm, kim khí điện máy, điện lạnh, thủ công mỹ nghệ, công nghệ thực phẩm, thiết bị trường học, văn phòng phẩm, vật tư ngành ảnh, rau quả tươi sống, rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước, hàng điện tử gia dụng, hóa mỹ phẩm, đồ chơi trẻ em, đồ dùng cá nhân và gia đình, máy ổn áp, thiết bị điện gia dụng, hàng trang trí nội thất, thiết bị văn phòng, vàng, bạc, đá quý, thẻ internet, thẻ điện thoại;
- + Đại lý ký gửi hàng hóa;
- + Hoạt động thiết kế chuyên dụng (trừ thiết kế xây dựng). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

#### Trụ sở chính:

Số 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

**Thành viên Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Bá Dương

Bà Lê Thúy Hương

Bà Huỳnh Thị Tuyết Ngọc

Bà Huỳnh Thị Bích Ngân

Ông Phan Huy Vĩnh

Chủ tịch

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Bà Hà Tiểu Anh

Bà Đậu Thị Thu Hương

Ông Bùi Trung Dũng

Trưởng ban

Thành viên

Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Bà Lê Thúy Hương

Ông Phan Huy Vĩnh

Bà Nguyễn Thị Phúc Long

Tổng Giám Đốc

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

**4. Các thông tin khác**

Vốn điều lệ của Công ty

100.000.000.000 VNĐ

Vốn thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2010

100.000.000.000 VNĐ

Tỷ lệ vốn thực góp so với vốn điều lệ

100%

**5. Kiểm toán độc lập**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

**6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;

- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán đã đăng ký được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**7. Xác nhận**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

TP. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2011

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc

*Lê Thúy Hương*



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing & Informatic Services Company Limited  
Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) Fax: (84.8) 3930 4281  
Email: aisc@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 0910501 /AISC-DN1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA**

**Kính gửi:**

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phú Hưng Gia**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, được lập ngày 08 tháng 02 năm 2011 của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA từ trang 05 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Báo cáo tài chính của Công ty năm 2009 được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 24 tháng 02 năm 2010 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của Chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo quan điểm của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Ở đây chúng tôi không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần như trên, mà chỉ muốn lưu ý đến người đọc báo tài chính vấn đề sau:

Trong năm, Công ty thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu và giá vốn hợp đồng xây dựng theo điểm 22. b của Chuẩn mực kế toán số 15 - Hợp đồng xây dựng của Bộ Tài chính, và đã điều chỉnh hồi tố số liệu của năm 2009, cùng với việc điều chỉnh lại số liệu theo quyết toán với Cơ quan Thuế của các năm 2007, 2008. Chi tiết số liệu được trình bày ở phần thuyết minh Báo cáo tài chính, mục VIII.4.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**Đặng Nguyễn Lý Hằng**

Số chứng chỉ KTV: 1169/KTV

**TP. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2011**

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Phạm Thị Hồng Uyên**

Số chứng chỉ KTV: 0794/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                            | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2010</b>      | <b>01/01/2010</b>      |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100 = 110+120+130+140+150) | <b>100</b>   |                    | <b>631.035.369.584</b> | <b>449.438.344.089</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>              | <b>110</b>   | <b>V.01</b>        | <b>46.225.180.141</b>  | <b>11.295.601.336</b>  |
| 1. Tiền                                                   | 111          |                    | 46.225.180.141         | 11.295.601.336         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                             | 112          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b>   |                    | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                        | 121          |                    | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác                          | 122          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                   | <b>130</b>   | <b>V.02</b>        | <b>98.737.869.195</b>  | <b>60.908.619.797</b>  |
| 1. Phải thu của khách hàng                                | 131          |                    | 65.356.976.783         | 42.532.256.812         |
| 2. Trả trước cho người bán                                | 132          |                    | 23.473.988.643         | 3.705.808.577          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                               | 133          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng                | 134          |                    | -                      | -                      |
| 5. Các khoản phải thu khác                                | 135          |                    | 9.906.903.769          | 14.670.554.408         |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                     | 139          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                   | <b>140</b>   | <b>V.03</b>        | <b>478.539.518.907</b> | <b>373.720.702.196</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                           | 141          |                    | 478.539.518.907        | 373.720.702.196        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                         | 149          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                           | <b>150</b>   |                    | <b>7.532.801.341</b>   | <b>3.513.420.760</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                             | 151          |                    | -                      | 11.960.958             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                | 152          |                    | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước               | 154          |                    | -                      | 1.970.079              |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ             | 157          |                    | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                  | 158          | <b>V.04</b>        | <b>7.532.801.341</b>   | <b>3.499.489.723</b>   |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                           | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2010</b>      | <b>01/01/2010</b>      |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210+220+240+250+260) | <b>200</b>   |                    | <b>37.797.036.080</b>  | <b>74.635.816.895</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                     | <b>210</b>   |                    | -                      | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                       | 211          |                    | -                      | -                      |
| 2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc                      | 212          |                    | -                      | -                      |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ                               | 213          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải thu dài hạn khác                                 | 218          |                    | -                      | -                      |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                     | 219          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                               | <b>220</b>   |                    | <b>8.076.017.588</b>   | <b>8.603.859.974</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                              | 221          | V.05               | 5.247.583.112          | 5.796.787.207          |
| - Nguyên giá                                             | 222          |                    | 8.043.368.756          | 8.032.318.829          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                 | 223          |                    | (2.795.785.644)        | (2.235.731.622)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                        | 224          |                    | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                             | 225          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                 | 226          |                    | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                               | 227          | V.06               | 2.828.434.476          | 2.807.072.767          |
| - Nguyên giá                                             | 228          |                    | 2.881.049.033          | 2.841.049.033          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                 | 229          |                    | (52.614.557)           | (33.976.266)           |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                       | 230          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                          | <b>240</b>   | V.07               | <b>14.841.830.408</b>  | <b>15.540.275.624</b>  |
| - Nguyên giá                                             | 241          |                    | 16.929.844.566         | 16.929.844.566         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                 | 242          |                    | (2.088.014.158)        | (1.389.568.942)        |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b>   | V.08               | <b>1.400.000.000</b>   | <b>49.640.000.000</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                | 251          |                    | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh               | 252          |                    | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                                   | 258          |                    | 1.400.000.000          | 49.640.000.000         |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn            | 259          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                           | <b>260</b>   |                    | <b>13.479.188.084</b>  | <b>851.681.297</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                             | 261          | V.09               | 13.479.188.084         | 851.681.297            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                        | 262          |                    | -                      | -                      |
| 3. Tài sản dài hạn khác                                  | 263          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                 | <b>270</b>   |                    | <b>668.832.405.664</b> | <b>524.074.160.984</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2010             | 01/01/2010             |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>        | <b>300</b> |             | <b>487.173.002.760</b> | <b>365.857.811.513</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>431.808.254.545</b> | <b>365.630.371.513</b> |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                          | 311        | V.10        | 296.587.016.044        | 62.800.000.000         |
| 2. Phải trả cho người bán                      | 312        |             | 69.576.758.737         | 36.262.628.106         |
| 3. Người mua trả tiền trước                    | 313        |             | 14.340.861.275         | 26.352.450.113         |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 314        | V.11        | 31.085.909.573         | 24.858.930.993         |
| 5. Phải trả người lao động                     | 315        |             | -                      | -                      |
| 6. Chi phí phải trả                            | 316        | V.12        | 5.010.000.000          | 3.984.426.692          |
| 7. Phải trả nội bộ                             | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng     | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác  | 319        | V.13        | 14.360.589.205         | 209.362.718.857        |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 320        |             | -                      | -                      |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 323        |             | 847.119.711            | 2.009.216.752          |
| 12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 327        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> | <b>V.14</b> | <b>55.364.748.215</b>  | <b>227.440.000</b>     |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                  | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                     | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Phải trả dài hạn khác                       | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Vay và nợ dài hạn                           | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả             | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm               | 336        |             | 26.052.769             | 227.440.000            |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                   | 337        |             | 3.845.518.114          | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                    | 338        |             | 51.493.177.332         | -                      |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ        | 339        |             | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2010             | 01/01/2010             |
|--------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b> | <b>400</b> |             | <b>181.659.402.904</b> | <b>158.216.349.471</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                   | <b>410</b> | <b>V.15</b> | <b>181.659.402.904</b> | <b>158.216.349.471</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu               | 411        |             | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                    | 412        |             | 42.000.000.000         | 42.000.000.000         |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                 | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Cổ phiếu quỹ                            | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản         | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái              | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                   | 417        |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                  | 418        |             | 8.078.182.911          | 4.448.384.789          |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu           | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối      | 420        |             | 31.581.219.993         | 11.767.964.682         |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB                  | 421        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp        | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>        | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                          | 432        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ       | 433        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                 | <b>440</b> |             | <b>668.832.405.664</b> | <b>524.074.160.984</b> |

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

| CHỈ TIÊU                                       | Thuyết minh | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| 1. Tài sản thuê ngoài                          |             | -          | -          |
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công |             | -          | -          |
| 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược  |             | -          | -          |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý                         |             | -          | -          |
| 5. Ngoại tệ các loại (USD)                     |             | 3,300.00   | -          |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án                |             | -          | -          |

TP. HCM, ngày 08 tháng 02 năm 2011

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Phúc Long



Lê Thùy Hương

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm 2010        | Năm 2009        |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | VI. 16      | 754.470.307.433 | 262.659.310.374 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    | VI. 17      | 1.643.604.444   | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 10    | VI. 18      | 752.826.702.989 | 262.659.310.374 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                    | 11    | VI. 19      | 703.804.381.479 | 231.445.786.668 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)     | 20    |             | 49.022.321.510  | 31.213.523.706  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | VI.20       | 15.102.251.101  | 924.384.996     |
| 7. Chi phí tài chính                                                   | 22    | VI.21       | 620.273.621     | 38.315.856      |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                              | 23    |             | 603.568.621     | -               |
| 8. Chi phí bán hàng                                                    | 24    |             | 2.101.075.725   | 3.200.510.999   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                        | 25    |             | 11.693.686.812  | 7.519.175.180   |
| 10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25) | 30    |             | 49.709.536.453  | 21.379.906.667  |
| 11. Thu nhập khác                                                      | 31    |             | 1.037.875.118   | 769.838.808     |
| 12. Chi phí khác                                                       | 32    |             | 432.484.275     | 1.309.999.488   |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                      | 40    |             | 605.390.843     | (540.160.680)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                | 50    |             | 50.314.927.296  | 20.839.745.987  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                        | 51    | V.22        | 12.715.755.740  | 5.485.393.159   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                         | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)    | 60    |             | 37.599.171.556  | 15.354.352.828  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                           | 70    | V.23        | 3.760           | 1.535           |

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phúc Long

TP. HCM, ngày 08 tháng 02 năm 2011

Tổng Giám đốc



Lê Thùy Hương

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                          | Mã<br>số | Thuyết<br>minh | Năm 2010          | Năm 2009         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH</b>                                       |          |                |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                           | 01       |                | 50.314.927.296    | 20.839.745.987   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                                     |          |                |                   |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định                                                                        | 02       |                | 1.846.688.620     | 1.622.254.697    |
| - Các khoản dự phòng                                                                              | 03       |                | -                 | -                |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                               | 04       |                | -                 | -                |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                     | 05       |                | (15.102.251.101)  | -                |
| - Chi phí Lãi vay                                                                                 | 06       |                | 603.568.621       | -                |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi                                                  |          |                |                   |                  |
| 3. vốn lưu động                                                                                   | 08       |                | 37.662.933.436    | 22.462.000.684   |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                           | 09       |                | (41.860.590.937)  | (54.034.001.338) |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                                 | 10       |                | (104.818.816.711) | 10.326.041.874   |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả<br>(không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải<br>nộp) | 11       |                | (109.343.745.675) | 104.517.837.501  |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                            | 12       |                | (12.615.545.829)  | 79.782.742       |
| - Tiền Lãi vay đã trả                                                                             | 13       |                | (603.568.621)     | (12.150.251.217) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                               | 14       |                | (7.147.263.952)   | (3.145.301.552)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                           | 15       |                | -                 | 1.320.447.972    |
| - Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                           | 16       |                | (4.725.150.164)   | (1.202.412.861)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD                                                           | 20       |                | (243.451.748.453) | 68.174.143.805   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                    |          |                |                   |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSCĐ khác                                            | 21       |                | (769.110.796)     | (1.292.233.736)  |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác                                                | 22       |                | 909.090.909       | -                |
| 3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác                                           | 23       |                | -                 | -                |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ<br>của đơn vị khác                                | 24       |                | -                 | -                |
| 5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác                                                        | 25       |                | -                 | -                |
| 6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác                                                        | 26       |                | 39.878.400.000    | 33.920.000.000   |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia                                            | 27       |                | 15.102.251.101    | -                |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư                                                               | 30       |                | 55.120.631.214    | 32.627.766.264   |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

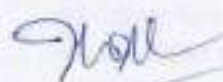
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã<br>số | Thuyết<br>minh | Năm 2010         | Năm 2009         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|------------------|------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |          |                |                  |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31       |                | -                | -                |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32       |                | -                | -                |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                    | 33       |                | 296.587.016.044  | 5.968.599.700    |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34       |                | (62.800.000.000) | (91.761.851.801) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính                                                          | 35       |                | -                | -                |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36       |                | (10.526.320.000) | (10.000.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40       |                | 223.260.696.044  | (95.793.252.101) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ( $50 = 20 + 30 + 40$ )                                     | 50       |                | 34.929.578.805   | 5.008.657.968    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 60       |                | 11.295.601.336   | 6.286.943.368    |
| Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                  | 61       |                | -                | -                |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ( $70 = 50 + 60 + 61$ )                                   | 70       |                | 46.225.180.141   | 11.295.601.336   |

TP. HCM, ngày 08 tháng 02 năm 2011

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phúc Long

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hương

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 24 tháng 11 năm 2008.

**2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần****3. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất và kinh doanh.****4. Ngành nghề kinh doanh:**

- + Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- + Tư vấn xây dựng;
- + Giám sát thi công;
- + Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- + Sản xuất và mua bán hàng trang trí nội thất;
- + Mua bán vật liệu xây dựng;
- + Môi giới bất động sản;
- + Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
- + Mua bán và cho thuê nhà ở;
- + Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng;
- + Dịch vụ trông giữ xe;
- + Cho thuê kho, bãi;
- + Dịch vụ định giá, sản giao dịch bất động sản;
- + Kinh doanh bất động sản;
- + Mua bán thực phẩm, vải sợi, hàng may mặc, giấy dép, túi xách, đồng hồ, mắt kính, mỹ phẩm, kim khí điện máy, điện lạnh, thủ công mỹ nghệ, công nghệ thực phẩm, thiết bị trường học, văn phòng phẩm, vật tư ngành ảnh, rau quả tươi sống, rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước, hàng điện tử gia dụng, hóa mỹ phẩm, đồ chơi trẻ em, đồ dùng cá nhân và gia đình, máy ôn áp, thiết bị điện gia dụng, hàng trang trí nội thất, thiết bị văn phòng, vàng, bạc, đá quý, thẻ internet, thẻ điện thoại;
- + Đại lý ký gửi hàng hóa;
- + Hoạt động thiết kế chuyên dụng (trừ thiết kế xây dựng). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

**5. Tổng số nhân viên đến cuối năm: 189 người.****II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền.**

**Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm:** Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và 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.

**Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.**

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

**3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí phải trả; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng... để có được quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá nhập trước - xuất trước.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyển giá và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**4.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**4.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc                                     | 5 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị                                            | 3 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn                              | 6 - 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý                                    | 3 - 5 năm  |
| Phần mềm máy tính                                            | 5 năm      |
| Quyền sử dụng đất không có thời hạn nên không tính khấu hao. |            |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:*

*Nhà cửa, vật kiến trúc*

*25 năm*

**6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư dài hạn khác:** Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi trên 1 năm. Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:**

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:**

**Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm:** Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng cho các công trình có giá trị lớn (giàn giáo, máy móc, thiết bị ...), chi phí bảo hiểm và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng trở lên.

**8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:**

**Chi phí phải trả:** là chi phí xây lắp được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

**9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

**Dự phòng phải trả** chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả:** Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các thành viên hay cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác:**

**+ Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**+ Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty được thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu của **hợp đồng xây dựng** bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận:**

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác...

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản, nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 31/12/2010     | 01/01/2010     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Tiền                                  | 46.225.180.141 | 11.295.601.336 |
| Tiền mặt                              | 338.679.077    | 427.288.722    |
| Tiền gửi ngân hàng                    | 45.886.501.064 | 10.868.312.614 |
| Cộng                                  | 46.225.180.141 | 11.295.601.336 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 2. Các khoản phải thu ngắn hạn                                                                              | 31/12/2010            | 01/01/2010            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>                                                                                  |                       |                       |
| Phải thu khách hàng trong nước                                                                              | 65.356.976.783        | 42.532.256.812        |
| Cộng                                                                                                        | 65.356.976.783        | 42.532.256.812        |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                                                                              |                       |                       |
| Người bán trong nước                                                                                        | 23.473.988.643        | 3.705.808.577         |
| Cộng                                                                                                        | 23.473.988.643        | 3.705.808.577         |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>                                                                     |                       |                       |
| Phải thu khác                                                                                               | 9.906.903.769         | 14.670.554.408        |
| Cộng                                                                                                        | 9.906.903.769         | 14.670.554.408        |
| <b>Tổng cộng Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                                                                | <b>98.737.869.195</b> | <b>60.908.619.797</b> |
| (-) Dự phòng phải thu khó đòi                                                                               | -                     | -                     |
| <b>Giá trị thuần Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                                                            | <b>98.737.869.195</b> | <b>60.908.619.797</b> |
| <b>3. Hàng tồn kho</b>                                                                                      | <b>31/12/2010</b>     | <b>01/01/2010</b>     |
| Chi phí SX, KD dở dang                                                                                      | 466.060.238.608       | 373.490.100.955       |
| Hàng hoá                                                                                                    | 12.479.280.299        | 230.601.241           |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho                                                                                   | 478.539.518.907       | 373.720.702.196       |
| (-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                                                          | -                     | -                     |
| Cộng giá trị thuần hàng tồn kho                                                                             | 478.539.518.907       | 373.720.702.196       |
| + Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: 0 VNĐ.            |                       |                       |
| + Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: 0 VNĐ.                                        |                       |                       |
| + Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không. |                       |                       |
| <b>4. Tài sản ngắn hạn khác</b>                                                                             | <b>31/12/2010</b>     | <b>01/01/2010</b>     |
| Tài sản ngắn hạn khác                                                                                       | 7.532.801.341         | 3.499.489.723         |
| Tạm ứng                                                                                                     | 1.100.625.767         | 564.517.734           |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                                                    | 6.432.175.574         | 2.934.971.989         |
| Cộng                                                                                                        | 7.532.801.341         | 3.499.489.723         |

**5. Tài sản cố định hữu hình**

Xem thuyết minh tăng giảm TSCĐ hữu hình tại trang 29.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Tài sản cố định vô hình**

|                               | Quyền sử dụng<br>đất | Phần mềm máy vi<br>tính | Bản quyền, bằng<br>sáng chế | Tổng cộng     |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                         |                             |               |
| Số dư đầu năm                 | 2.772.506.033        | 68.543.000              |                             | 2.841.049.033 |
| Mua trong năm                 | -                    | 40.000.000              |                             | 40.000.000    |
| Giảm khác                     | -                    | -                       |                             | -             |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                    | -                       |                             | -             |
| Số dư cuối năm                | 2.772.506.033        | 108.543.000             | -                           | 2.881.049.033 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                         |                             |               |
| Số dư đầu năm                 | -                    | 33.976.266              |                             | 33.976.266    |
| Khấu hao trong năm            | -                    | 18.638.291              |                             | 18.638.291    |
| Tăng khác                     | -                    | -                       |                             | -             |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                    | -                       |                             | -             |
| Số dư cuối năm                | -                    | 52.614.557              | -                           | 52.614.557    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                         |                             |               |
| Số dư đầu năm                 | 2.772.506.033        | 34.566.734              | -                           | 2.807.072.767 |
| Số dư cuối năm                | 2.772.506.033        | 55.928.443              | -                           | 2.828.434.476 |

**7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                     | Số đầu năm     | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm    |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             | 16.929.844.566 | -              | -              | 16.929.844.566 |
| Cơ sở hạ tầng                 | 16.929.844.566 |                |                | 16.929.844.566 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> | 1.389.568.942  | 698.445.216    | -              | 2.088.014.158  |
| Cơ sở hạ tầng                 | 1.389.568.942  | 698.445.216    |                | 2.088.014.158  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        | 15.540.275.624 |                |                | 14.841.830.408 |
| Cơ sở hạ tầng                 | 15.540.275.624 |                |                | 14.841.830.408 |

Bất động sản đầu tư là phần diện tích tầng trệt và tầng lửng của Tòa nhà Chung cư Botanic tại 312 Nguyễn Thượng Hiền, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                   | 31/12/2010 |               | 01/01/2010 |                |
|---------------------------------------------------|------------|---------------|------------|----------------|
|                                                   | Số lượng   | Giá trị       | Số lượng   | Giá trị        |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                        | -          | 1.400.000.000 | -          | 49.640.000.000 |
| Cty CP ĐT XD Triều Hưng Gia                       | -          | 1.400.000.000 | -          | 1.400.000.000  |
| Cty CP ĐT Việt Liên Á Phú Hưng Gia (*)            | -          | -             | -          | 48.240.000.000 |
| <b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b> |            |               |            |                |
| Cộng                                              | -          | 1.400.000.000 | -          | 49.640.000.000 |

(\*) Giám đo đã chuyển nhượng và thu hồi vốn góp.

**9. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác**

|                                  | 31/12/2010     | 01/01/2010  |
|----------------------------------|----------------|-------------|
| <b>Chi phí trả trước dài hạn</b> | 13.479.188.084 | 851.681.297 |
| Chi phí dụng cụ sản xuất         | 13.161.607.175 | 851.681.297 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác   | 317.580.909    | -           |
| Cộng                             | 13.479.188.084 | 851.681.297 |

**10. Vay và nợ ngắn hạn**

|                                                           | 31/12/2010      | 01/01/2010     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                       | 296.587.016.044 | 62.800.000.000 |
| Cộng                                                      | 296.587.016.044 | 62.800.000.000 |
| <b>Thuyết minh các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2010:</b> |                 |                |
| Công ty CP Xây dựng Cotec (Coteccons) (a)                 | 66.406.747.899  | -              |
| Bà Huỳnh Thị Bích Ngân (b)                                | 230.180.268.145 | -              |
| Cộng                                                      | 296.587.016.044 | -              |

(a) Theo Hợp đồng vay vốn số 01/HDVV ngày 01/07/2010, số tiền vay là 66.406.747.899 đồng. Thời hạn vay: 14 tháng kể từ 01/07/2010. Mục đích vay: vay góp vốn xây dựng chung cư Pavillon. Lãi suất vay cố định là 1,5%/ tháng. Lãi suất cho vay được thanh toán hàng tháng hoặc quý.

(b) Theo Hợp đồng vay vốn số 02/HDVV ngày 30/11/2010, số tiền vay là 230.180.268.145 đồng. Thời hạn vay: từ 01/12/2010 đến 30/04/2011. Mục đích vay: vay góp vốn xây dựng chung cư Pavillon. Lãi suất vay cố định là 1,65%/ tháng. Lãi suất cho vay được thanh toán hàng tháng hoặc quý.

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                                   | 31/12/2010     | 01/01/2010     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Thuế giá trị gia tăng</b>      | 3.071.151.066  | 2.980.105.831  |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | 27.447.316.950 | 21.878.825.162 |
| <b>Thuế thu nhập cá nhân</b>      | 567.441.557    | -              |
| Cộng                              | 31.085.909.573 | 24.858.930.993 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                       |                       |                        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>12. Chi phí phải trả</b>                           | <b>31/12/2010</b>     | <b>01/01/2010</b>      |
| Trích trước chi phí giá vốn công trình                | 5.010.000.000         | 3.984.426.692          |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>5.010.000.000</b>  | <b>3.984.426.692</b>   |
| <b>13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b> | <b>31/12/2010</b>     | <b>01/01/2010</b>      |
| Bảo hiểm xã hội                                       | 70.215.192            | -                      |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                         | 1.804.552.100         | -                      |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                     | 12.485.821.913        | 209.362.718.857        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>14.360.589.205</b> | <b>209.362.718.857</b> |
| <b>14. Nợ dài hạn</b>                                 | <b>31/12/2010</b>     | <b>01/01/2010</b>      |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm                         | 26.052.769            | 227.440.000            |
| Dự phòng phải trả                                     | 3.845.518.114         | -                      |
| Doanh thu chưa thực hiện                              | 51.493.177.332        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>55.364.748.215</b> | <b>227.440.000</b>     |

**15. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 30)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| Tên thành viên            | Tỷ lệ vốn góp  | Vốn góp VNĐ            |
|---------------------------|----------------|------------------------|
| Công ty CP Xây Dựng Cotec | 20,16%         | 20.160.000.000         |
| Lê Thủy Hương             | 20,00%         | 20.000.000.000         |
| Huỳnh Thị Tuyết Ngọc      | 14,94%         | 14.940.000.000         |
| Huỳnh Thị Bích Ngân       | 6,80%          | 6.800.000.000          |
| Trần Thu Hòa              | 6,20%          | 6.200.000.000          |
| Đặng Thị Thuần            | 3,00%          | 3.000.000.000          |
| Phan Huy Vinh             | 0,90%          | 900.000.000            |
| Các cổ đông khác          | 28,00%         | 28.000.000.000         |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>100,00%</b> | <b>100.000.000.000</b> |

|                                 | Tỷ lệ vốn góp | 31/12/2010             | 01/01/2010             |
|---------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Vốn góp của Nhà nước            |               | -                      | -                      |
| Vốn góp của các nhà đầu tư khác |               | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| Cổ phiếu quỹ                    |               | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                     |               | <b>100.000.000.000</b> | <b>100.000.000.000</b> |

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: không.

\* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: không.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp giảm trong năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Năm 2010

Năm 2009

100.000.000.000

100.000.000.000

100.000.000.000

100.000.000.000

-

-

-

-

100.000.000.000

100.000.000.000

10.526.320.000

10.000.000.000

**d. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu thường

Cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu được mua lại

Cổ phiếu thường

Cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu thường

Cổ phiếu ưu đãi

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu

Năm 2010

Năm 2009

10.000.000

10.000.000

10.000.000

10.000.000

-

-

10.000.000

10.000.000

10.000.000

10.000.000

-

-

10.000.000

10.000.000

10.000.000

10.000.000

-

-

10.000

10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ dự phòng tài chính

Cộng

31/12/2010

01/01/2010

8.078.182.911

4.448.384.789

8.078.182.911

4.448.384.789

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD****16. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu bán hàng

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

Cộng

Năm 2010

Năm 2009

168.430.436.085

110.439.911.822

581.108.074.270

146.762.933.096

3.392.824.351

5.456.465.456

1.538.972.727

-

754.470.307.433

262.659.310.374

**17. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Giảm giá hàng bán

Hàng bán bị trả lại

Cộng

Năm 2010

Năm 2009

104.631.717

-

1.538.972.727

-

1.643.604.444

-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                                                                                   |                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>18. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                                        | <b>Năm 2010</b>        | <b>Năm 2009</b>        |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa                                                                                      | 168.325.804.368        | 110.439.911.822        |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng                                                                                 | 581.108.074.270        | 146.762.933.096        |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                                                                                  | 3.392.824.351          | 5.456.465.456          |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư                                                                    | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                                                       | <b>752.826.702.989</b> | <b>262.659.310.374</b> |
| <b>19. Giá vốn hàng bán</b>                                                                                       | <b>Năm 2010</b>        | <b>Năm 2009</b>        |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                                                                                       | 163.099.161.081        | 104.714.314.956        |
| Giá vốn xây lắp                                                                                                   | 539.479.776.798        | 125.240.319.641        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                                                                                   | 1.225.443.600          | 1.491.152.071          |
| <b>Cộng</b>                                                                                                       | <b>703.804.381.479</b> | <b>231.445.786.668</b> |
| <b>20. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                                                                          | <b>Năm 2010</b>        | <b>Năm 2009</b>        |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                                                        | 1.799.131.895          | 224.178.118            |
| Lãi từ chuyển nhượng dự án                                                                                        | 13.284.000.000         | -                      |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                                                                                | 19.119.206             | 206.878                |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                                                                                | -                      | 700.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                                                                                       | <b>15.102.251.101</b>  | <b>924.384.996</b>     |
| <b>21. Chi phí tài chính</b>                                                                                      | <b>Năm 2010</b>        | <b>Năm 2009</b>        |
| Lãi tiền vay                                                                                                      | 603.568.621            | -                      |
| Chi phí tài chính khác                                                                                            | 16.705.000             | 38.315.856             |
| <b>Cộng</b>                                                                                                       | <b>620.273.621</b>     | <b>38.315.856</b>      |
| <b>22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                           | <b>Năm 2010</b>        | <b>Năm 2009</b>        |
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                              | 50.314.927.296         | 20.839.745.987         |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:        | 548.095.664            | 1.101.826.850          |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                       | 592.667.178            | 1.101.826.850          |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                       | (44.571.514)           | -                      |
| 3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành ( 1+2)                                                                        | 50.863.022.960         | 21.941.572.837         |
| 4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                                   | 12.715.755.740         | 5.485.393.159          |
| 5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay | -                      | -                      |
| 6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành                                                          | 12.715.755.740         | 5.485.393.159          |
| <b>23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                               | <b>Năm 2010</b>        | <b>Năm 2009</b>        |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                  | 37.599.171.556         | 15.354.352.828         |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.                                                  | 37.599.171.556         | 15.354.352.828         |
| Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ                                                                 | 10.000.000             | 10.000.000             |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                          | 3.760                  | 1.535                  |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TI**

24. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

- a) Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- b) Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- c) Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch với các bên liên quan**

| Bên liên quan                             | Mối quan hệ       | Tính chất giao dịch                                  | Phát sinh trong năm | Số dư cuối năm<br>Phải thu/(Phải trả) |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Cty CP Xây dựng Cotec                     | Công ty góp vốn   | Phải thu về thị công xây dựng, bán vật liệu xây dựng | 392.277.049.420     |                                       |
|                                           |                   | Nhận thanh toán tiền                                 | 397.592.131.577     | 28.534.308.549                        |
|                                           |                   | Phải trả tiền thuê thiết bị, thiết kế                | 4.780.723.684       |                                       |
|                                           |                   | Thanh toán tiền                                      | 30.967.383.389      |                                       |
|                                           |                   | Trả trước                                            |                     | 16.869.695.669                        |
|                                           |                   | Vay góp vốn xây dựng chung cư Pavillon               | -                   | (66.406.747.899)                      |
| Cty CP Đầu Tư XD Uy Công ty liên quan Nam | Công ty liên quan | Phải thu tiền bán VLXD                               | 7.922.867.893       |                                       |
|                                           |                   | Nhận thanh toán tiền                                 | 7.913.566.683       |                                       |
|                                           |                   | Phải thu                                             |                     | 2.005.912.708                         |
|                                           |                   | Mua vật tư                                           | 32.249.715.565      |                                       |
|                                           |                   | Thanh toán tiền vật tư                               | 29.036.377.238      |                                       |
|                                           |                   | Phải trả                                             |                     | (3.213.338.327)                       |
| Bà Huỳnh Thị Bích Ngân Thành viên HĐQT    |                   | Phải thu khác                                        |                     | 3.099.095.247                         |
|                                           |                   | Lãi vay phải trả                                     | 3.597.372.039       | (3.597.372.039)                       |
|                                           |                   | Vay góp vốn xây dựng chung cư Pavillon               | 96.729.491.982      | (230.180.268.145)                     |
|                                           |                   | Phải thu khác                                        | -                   | 1.408.679.658                         |
|                                           |                   |                                                      |                     |                                       |
| Bà Lê Thị Thùy Hương                      | Tổng Giám đốc     | Phải thu khác                                        | -                   | 3.521.699.145                         |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 25

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Thông tin so sánh:**

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của kỳ kế toán hiện hành theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính Việt Nam.

| Khoản mục                 | Mã  | BCTC Năm 2009<br>Ngày 31/12/2009 | BCTC Năm 2010<br>Ngày 01/01/2010 | Chênh lệch      |
|---------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 431 | 2.009.216.752                    | -                                | 2.009.216.752   |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | -                                | 2.009.216.752                    | (2.009.216.752) |

**3. Thông tin về hoạt động liên tục:** Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**4. Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót:****Áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và các sai sót:****\* Ghi nhận doanh thu, giá vốn hợp đồng xây dựng**

Trong năm trước, Công ty ghi nhận doanh thu - giá vốn của hợp đồng xây dựng theo tiến độ hoàn thành của từng công trình mà công ty tự xác định. Năm 2010, Công ty Phú Hưng Gia thay đổi chính sách kế toán và áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu - giá vốn xây lắp theo khối lượng xây dựng hoàn thành được quyết toán với chủ đầu tư - theo quy định tại điểm (b) - Mục 22. của Chuẩn mực kế toán số 15 - Hợp đồng xây dựng của Bộ Tài chính.

**\* Điều chỉnh số liệu theo Quyết toán thuế:**

Theo Biên bản quyết toán thuế năm 2007, 2008, giá trị Quyền sử dụng tương ứng với phần diện tích để lại của tòa nhà Botanic giảm 3.168.844.237 đ đồng thời giá vốn các căn hộ Botanic tăng lên một khoản tương ứng; và thay đổi tình hình số tiền phải nộp Ngân sách nhà nước trong các năm 2007, 2008, cụ thể:

**Năm 2007, 2008:**

Số tiền phải nộp thuế TNDN giảm: 952.946.107

**Năm 2007, 2008:**

Số tiền phạt chậm nộp do quyết toán lại

thuế TNDN

1.309.999.288

Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với các khoản mục được nêu trên theo yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót. Theo yêu cầu của chuẩn mực này, các báo cáo tài chính của các năm trước cần được trình bày lại để phản ánh sự thay đổi của việc ghi nhận doanh thu, giá vốn và các thay đổi theo quyết toán thuế nêu trên.

**a. Báo cáo tài chính trước điều chỉnh:****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

|                              | Năm 2009        | Năm 2008       |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| Doanh thu                    | 275.241.572.067 | 95.056.347.716 |
| Giá vốn hàng bán             | 242.726.858.029 | 80.350.076.120 |
| Chi phí khác                 | 200             | 4.270.601.081  |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 23.450.935.607  | 5.969.367.163  |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 5.485.393.159   | 1.957.765.572  |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế   | 17.965.542.448  | 4.011.601.591  |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                                         | Tại 31/12/2009  | Tại 31/12/2008  |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Phải thu của khách hàng                 | 42.039.520.166  | 22.550.534      |
| Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 17.275.068.757  | -               |
| Hàng tồn kho                            | 358.882.208.310 | 355.342.607.422 |
| Nguyên giá TSCĐ vô hình                 | 6.009.893.270   | 6.009.893.270   |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước     | 24.501.877.812  | 20.578.590.176  |
| Chi phí phải trả                        | 427.004.167     | 1.048.000.000   |
| Phải trả theo hợp đồng xây dựng         | 4.200.070.417   | -               |
| Lợi nhuận chưa phân phối                | 16.595.052.432  | 8.780.075.008   |

**b. Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh theo quyết toán thuế, số liệu báo cáo của năm 2008, 2009 thay đổi như sau:**

| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh:      | Năm 2009         | Năm 2008        |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------|
| + Doanh thu tăng/(giảm)                    | (12.582.261.693) | -               |
| + Giá vốn tăng/(giảm)                      | (11.281.071.361) | 3.168.844.237   |
| + Chi phí khác tăng/(giảm)                 | 1.309.999.288    | -               |
| + Lợi nhuận kế toán trước thuế tăng/(giảm) | (2.611.189.620)  | (3.168.844.237) |
| + Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm         | -                | (952.946.107)   |
| + Lợi nhuận kế toán sau thuế giảm          | (2.611.189.619)  | (2.215.898.130) |

**Bảng Cân đối kế toán**

|                                          |                  |                 |
|------------------------------------------|------------------|-----------------|
| + Phải thu khách hàng tăng               | 492.736.646      | -               |
| + Phải thu theo tiến độ HĐ xây dựng giảm | (17.275.068.757) | -               |
| + Hàng tồn kho tăng                      | 14.838.493.886   | -               |
| + Nguyên giá TSCĐ vô hình tăng/(giảm)    | (3.168.844.237)  | (3.168.844.237) |
| + Thuế và các khoản nộp NN tăng/(giảm)   | 357.053.181      | (952.946.107)   |
| + Chi phí phải trả tăng                  | 3.557.422.525    | -               |
| + Phải trả theo HĐ xây dựng giảm         | (4.200.070.417)  | -               |
| + Lợi nhuận chưa phân phối giảm          | (2.611.189.619)  | (2.215.898.130) |

**c. Số liệu Báo cáo tài chính sau điều chỉnh:****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

|                              | Năm 2009        | Năm 2008       |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| Doanh thu                    | 262.659.310.374 | 95.056.347.716 |
| Giá vốn hàng bán             | 231.445.786.668 | 83.518.920.357 |
| Chi phí khác                 | 1.309.999.488   | 4.270.601.081  |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 20.839.745.987  | 2.800.522.926  |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 5.485.393.159   | 1.004.819.465  |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế   | 15.354.352.828  | 1.795.703.461  |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                                         | Tại 31/12/2009  | Tại 31/12/2008  |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Phải thu của khách hàng                 | 42.532.256.812  | 22.550.534      |
| Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | -               | -               |
| Hàng tồn kho                            | 373.720.702.196 | 355.342.607.422 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

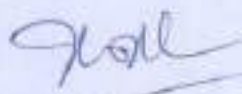
|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Nguyên giá TSCĐ vô hình             | 2.841.049.033  | 2.841.049.033  |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 24.858.930.993 | 19.625.644.069 |
| Chi phí phải trả                    | 3.984.426.692  | 1.048.000.000  |
| Phải trả theo hợp đồng xây dựng     | -              | -              |
| Lợi nhuận chưa phân phối            | 11.767.964.682 | 6.564.176.878  |

**5. Những thông tin khác**

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh của đơn vị:

| Chỉ tiêu                                         | Đơn vị tính | 31/12/2010      | 31/12/2009      |
|--------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b> |             |                 |                 |
| <b>Bố trí cơ cấu tài sản</b>                     |             |                 |                 |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản               | %           | 94,35%          | 85,76%          |
| Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản                | %           | 5,65%           | 14,24%          |
| <b>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</b>                   |             |                 |                 |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn                     | %           | 72,84%          | 69,81%          |
| Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn            | %           | 27,16%          | 30,19%          |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                       |             |                 |                 |
| Khả năng thanh toán hiện hành                    | Lần         | 1,37            | 1,43            |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn                  | Lần         | 1,30            | 1,23            |
| Khả năng thanh toán nhanh                        | Lần         | 0,09            | 0,03            |
| <b>Tỷ suất sinh lời</b>                          |             | <b>Năm 2010</b> | <b>Năm 2009</b> |
| Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu                 |             |                 |                 |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu      | %           | 6,68%           | 7,93%           |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế doanh thu             | %           | 4,99%           | 5,85%           |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản        | %           | 5,62%           | 2,93%           |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn           | %           | 20,70%          | 9,70%           |

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phúc Long

TP. HCM, ngày 08 tháng 02 năm 2011

Tổng Giám đốc



Lê Thuý Hương

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 5. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản khác | Tổng cộng     |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|--------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                  |                     |                          |              |               |
| Số dư đầu năm                 | 2.417.276.718          | 490.760.900      | 3.499.005.706       | 1.512.975.505            | 112.500.000  | 8.032.518.829 |
| Mua trong năm                 | -                      | 802.167.762      | -                   | 208.869.451              | -            | 1.011.037.213 |
| ĐT XDCB h. thành              | -                      | -                | -                   | -                        | -            | -             |
| Tặng khác                     | -                      | -                | -                   | 16.783.000               | 24.621.000   | 41.404.000    |
| Chuyển sang BĐS               | -                      | -                | -                   | -                        | -            | -             |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | -                | 1.000.187.286       | -                        | -            | 1.000.187.286 |
| Giảm khác                     | -                      | 16.783.000       | -                   | 24.621.000               | -            | 41.404.000    |
| Số dư cuối năm                | 2.417.276.718          | 1.276.145.662    | 2.498.818.420       | 1.714.006.956            | 137.121.000  | 8.043.368.756 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                  |                     |                          |              |               |
| Số dư đầu năm                 | 203.507.733            | 19.801.032       | 1.222.347.295       | 790.075.562              | -            | 2.235.731.622 |
| Khấu hao trong năm            | 96.691.068             | 169.197.212      | 506.350.228         | 326.253.035              | 31.113.570   | 1.129.605.113 |
| Tặng khác                     | -                      | -                | -                   | -                        | -            | -             |
| Chuyển sang BĐS               | -                      | -                | -                   | -                        | -            | -             |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | -                | 569.551.091         | -                        | -            | 569.551.091   |
| Giảm khác                     | -                      | -                | -                   | -                        | -            | -             |
| Số dư cuối năm                | 300.198.801            | 188.998.244      | 1.159.146.432       | 1.116.328.597            | 31.113.570   | 2.764.672.074 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                  |                     |                          |              |               |
| Số dư đầu năm                 | 2.213.768.985          | 470.959.868      | 2.276.658.411       | 722.899.943              | 112.500.000  | 5.796.787.207 |
| Số dư cuối năm                | 2.117.077.917          | 1.087.147.418    | 1.339.671.988       | 597.678.359              | 106.007.430  | 5.247.583.112 |

- \* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 124.280.860 VND.
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.
- \* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.
- \* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục                   | Vốn góp         | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng             |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>  | 100.000.000.000 | 42.000.000.000       | 4.448.384.789          | 6.564.176.878                     | 153.012.561.667  |
| Lợi nhuận tăng trong năm    | -               | -                    | -                      | 15.354.352.828                    | 15.354.352.828   |
| Chia cổ tức                 | -               | -                    | -                      | (10.000.000.000)                  | (10.000.000.000) |
| Chi khác                    | -               | -                    | -                      | (150.565.024)                     | (150.565.024)    |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | 100.000.000.000 | 42.000.000.000       | 4.448.384.789          | 11.767.964.682                    | 158.216.349.471  |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>    | 100.000.000.000 | 42.000.000.000       | 4.448.384.789          | 11.767.964.682                    | 158.216.349.471  |
| Lợi nhuận tăng trong năm    | -               | -                    | -                      | 37.599.171.556                    | 37.599.171.556   |
| Chia cổ tức                 | -               | -                    | -                      | (10.526.320.000)                  | (10.526.320.000) |
| Tăng do trích quỹ           | -               | -                    | -                      | -                                 | -                |
| Trích lập các quỹ           | -               | -                    | 3.629.798.122          | -                                 | 3.629.798.122    |
| Điều chỉnh giảm khác        | -               | -                    | -                      | (7.259.596.245)                   | (7.259.596.245)  |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>   | 100.000.000.000 | 42.000.000.000       | 8.078.182.911          | 31.581.219.993                    | 181.659.402.904  |

