



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HÙNG GIA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2009

Tháng 4/2009

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Lịch sử hình thành

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia – PHG, 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.

Khởi đầu, hoạt động kinh doanh chính của PHG là đầu tư bất động sản. Dự án đầu tư đầu tiên của công ty là dự án Botanic Towers, được bắt đầu triển khai năm 2005, hoàn thành và bàn giao cho khách hàng vào tháng 6 năm 2007.

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 đầy đủ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA
- Tên giao dịch tiếng Anh : PHU HUNG GIA INVESTMENT CONSTRUCTION JSC.
- Tên viết tắt : PHG
- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng
- Mã số thuế : 0303 527 596
- Trụ sở chính : 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận
- Điện thoại : (84-8) 3515 4485 Fax: (84-8) 3515 4484
- Website : www.phuhunggia.com
- Email : contact@phuhunggia.com
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - *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;*
 - *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;*
 - *Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư. Môi giới bất động sản. Mua bán và cho thuê nhà ở. Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng. Dịch vụ trông giữ xe. Dịch vụ định giá, sàn giao dịch bất động sản. Kinh doanh bất động sản;*
 - *Mua bán vật liệu xây dựng. Đại lý ký gửi hàng hoá.*

2. Quá trình phát triển công ty

- Năm 2004 Công ty được thành lập và đi vào hoạt động với vốn điều lệ ban đầu là

18 tỷ đồng.

- Năm 2005 Tháng 12 trong năm công ty đã chính thức khởi công xây dựng công trình của dự án khu căn hộ cao cấp Botanic Towers tại số 312 Nguyễn Thượng Hiền – Phường 5 – Quận Phú Nhuận.
- Năm 2006 Công ty triển khai việc kinh doanh khu căn hộ cao cấp Botanic Towers
- Năm 2007 Tháng 6/2007: công ty hoàn thành việc xây dựng Botanic Towers và tiến hành bàn giao cho khách hàng;
Cũng trong thời gian này, công ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 18 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng;
Tháng 12/2007: công ty hoàn tất việc đăng ký là công ty đại chúng với Ủy ban chứng khoán Nhà nước theo quy định của Luật Chứng khoán.
- Năm 2008 Tháng 10/2008: Khối Xây lắp và Khối Đầu tư - Thương mại chính thức đi vào hoạt động.

3. Định hướng phát triển

Kinh tế Việt Nam cũng như kinh tế thế giới trong năm 2009 và những năm tới sẽ còn nhiều khó khăn, bất ổn, đặc biệt đối với lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Trước những khó khăn trên, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty đề ra chiến lược và phương hướng phát triển công ty trong thời gian tới như sau:

- Tập trung nguồn lực, xây dựng và phát triển Khối Xây lắp là một trong những bộ phận kinh doanh chủ chốt của công ty. Trở thành nhà thầu xây dựng uy tín, chuyên nghiệp, được khách hàng tin tưởng và đánh giá cao;
- Phát triển Khối Đầu tư - Thương mại ngày càng chuyên nghiệp, cung cấp dịch vụ, các sản phẩm vật liệu xây dựng chất lượng tốt, mở rộng mạng lưới khách hàng, nhà cung cấp, các đối tác;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản vẫn là một trong ba lĩnh vực kinh doanh chủ chốt của công ty, tăng cường theo dõi các diễn biến của thị trường để đưa ra các phương án kinh doanh và thời điểm triển khai các dự án hiện tại do công ty đang đầu tư để hiện thực hoá lợi nhuận.
- Bảo đảm doanh thu, lợi nhuận và phân đầu hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra;
- Tập trung xây dựng, phát triển, đào tạo đội ngũ nhân sự có tay nghề và kỷ luật lao động cao cùng tác phong chuyên nghiệp để đáp ứng các đòi hỏi cao về kỹ thuật, chất lượng, tiến độ và độ an toàn cho các công trình do công ty thi công;
- Tiếp tục xây dựng và củng cố môi trường văn hoá công ty ngày càng vững mạnh, năng động và sáng tạo;
- Bảo toàn và phát triển vốn, nâng cao năng lực cạnh tranh, năng lực tài chính.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Những nét nổi bật trong hoạt động kinh doanh năm 2008

1.1. Tổng quan về nền kinh tế chung

Năm 2008 là năm kinh tế Việt nam gặp nhiều khó khăn, đó là tình hình lạm phát, chỉ số giá tiêu dùng và giá các nguyên vật liệu tăng cao... Bên cạnh đó Việt nam đã và đang phải đối mặt với những thử thách cam go hơn do ảnh hưởng nặng nề từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu từ giữa năm 2008. Các doanh nghiệp, người lao động phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức trong hoạt động kinh doanh đề tồn tại, đặc biệt là các doanh nghiệp đầu tư bất động sản, xây dựng và xuất khẩu. Chính sách tiền tệ được thắt chặt, lãi suất tín dụng tăng cao của Chính phủ cùng với sự giải ngân vốn FDI giảm mạnh... đã làm thị trường nhà đất, văn phòng cho thuê và tình hình các dự án đầu tư suy giảm mạnh mẽ, điều này đã gây ảnh hưởng sâu sắc đến các công ty kinh doanh bất động sản. Đã có nhiều công ty bị phá sản, hoạt động cầm chừng hoặc phải liên kết với công ty khác để tồn tại.

Công ty Phú Hưng Gia cũng không ở ngoài tầm ảnh hưởng của sự suy thoái kinh tế trên. Hai dự án đầu tư chính của công ty là 53 - 55 Bà Huyện Thanh Quan và Saigon Airport Plaza - số 1 Bạch Đằng đã không thể triển khai như kế hoạch đề ra do không thể tiếp cận nguồn vốn và do thị trường địa ốc “đóng băng”. Trước những khó khăn và diễn biến phức tạp của thị trường nêu trên, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc công ty đã đưa ra chiến lược kinh doanh, kế hoạch và biện pháp thực hiện hợp lý để nhằm đạt được kết quả theo chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

1.2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2008

Với cố gắng của toàn thể CBNV trong toàn công ty, năm 2008 vừa qua chúng ta đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:

- Doanh thu về bán hàng và dịch vụ năm 2008: 95.056.347.716 đồng

Trong đó:

▪ Doanh thu xây lắp	:	40.374.460.869 đồng
▪ Doanh thu bán căn hộ	:	32.602.908.271 đồng
▪ Doanh thu quản lý tòa nhà	:	6.960.124.946 đồng
▪ Doanh thu KD VLXD	:	15.118.853.630 đồng
▪ Doanh thu về hoạt động tài chính	:	772.166.858 đồng
▪ Doanh thu khác	:	6.687.075.927 đồng

- Lợi nhuận sau thuế : 4.011.601.591 đồng

Tính đến thời điểm 31/12/2008, vốn chủ sở hữu của công ty là 152,96 tỷ đồng.

2. Những thay đổi chủ yếu trong năm 2008

Do phải thay đổi cho phù hợp với định hướng phát triển sản xuất kinh doanh, công ty đã có những thay đổi về cơ cấu nhân sự trong Hội đồng quản trị và Ban giám đốc như sau:

2.1. Cơ cấu nhân sự trong Hội đồng quản trị

Do yêu cầu công việc, ngày 12/4/2008 bà Hà Tiểu Anh chính thức từ nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Phú Hưng Gia nhiệm kỳ 2007-2012. Ông Phan Huy Vĩnh được bầu bổ sung vào chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2007-2012 từ ngày 12/04/2008.

2.2. Cơ cấu nhân sự trong Ban kiểm soát

Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Phú Hưng Gia năm 2008 cũng thống nhất thông qua việc thành lập Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2008–2012 và bắt đầu hoạt động từ ngày 12/04/2008. Ban kiểm soát gồm có:

- Bà Hà Tiểu Anh Trưởng ban
- Bà Đậu Thị Thu Hương Thành viên
- Ông Bùi Trung Dũng Thành viên

2.3. Cơ cấu nhân sự trong Ban giám đốc

Bà Trần Thu Hoà chính thức thôi chức Phó Tổng giám đốc từ ngày 10/10/2008, chuyển sang nhiệm vụ Giám đốc Chi nhánh Công ty Phú Hưng Gia – Khu căn hộ cao cấp Saigon Pavillon từ ngày 25/02/2009. Ông Phan Huy Vĩnh được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc từ ngày 14/7/2008.

3. Triển vọng và kế hoạch năm 2009

3.1 Đánh giá tình hình chung của thị trường năm 2009

Triển vọng kinh tế Việt nam năm 2009 được dự báo sẽ còn nhiều khó khăn hơn năm 2008 do chịu nhiều ảnh hưởng từ sự suy thoái trầm trọng của kinh tế toàn cầu. Sản xuất công nghiệp, xuất khẩu, đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và xây dựng giảm mạnh. Trong khi đó thị trường chứng khoán sụt giảm, thị trường bất động sản đóng băng, rớt giá liên tục, rơi vào thụ động và trì trệ.

Trước những khó khăn và diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế năm 2009, các doanh nghiệp phải cố gắng và cạnh tranh gay gắt rất nhiều để đứng vững và tồn tại, đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và xây dựng. Với những nhận định và đánh giá trên, năm 2009 công ty tập trung chủ yếu vào hai hoạt động kinh doanh chính là Xây lắp và Kinh doanh vật liệu xây dựng.

Bên cạnh đó, để triển khai dự án 53-55 Bà Huyện Thanh Quan (tên gọi mới: dự án Khu căn hộ cao cấp Saigon Pavillon), HĐQT đã thống nhất thông qua việc thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia với chức năng: *Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; Kinh doanh BĐS, Mua bán và cho thuê nhà ở; Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng; Dịch vụ trong giữ xe.* Hoạt động hạch toán kế toán của chi nhánh trực thuộc Phòng Kế toán của công ty. Công ty cũng vẫn đang tiếp tục tìm kiếm đối tác cùng hợp tác đầu tư cho dự án Saigon Airport Plaza. Là công ty đầu tư và kinh doanh bất động sản, nên trong năm 2009, Khối Đầu tư - Thương mại lên phương án hoạt động kinh doanh và thành lập Sàn giao dịch Bất động sản để kinh doanh các dự án chính của công ty, của Coteccons Group và các dự án của các nhà đầu tư khác.

3.2 Dự kiến kế hoạch SXKD năm 2009

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch
1.	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	300
3.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	15
4.	Cổ tức (trên mệnh giá)	%	10

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 7 tháng 4 năm 2009

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Nguyễn Bá Dương

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Báo cáo tình hình tài chính

1.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2008:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2007	2008
1.	Cơ cấu tài sản - Tài sản dài hạn/Tổng tài sản - Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	25,06 74,94	21,05 78,50
2.	Cơ cấu nguồn vốn - Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn - Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	58,30 41,70	68,07 31,29
3.	Khả năng thanh toán - Khả năng thanh toán nhanh - Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0,33 1,72	0,06 1,47
4.	Tỷ suất lợi nhuận - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	19,52 19,74 48,12	0,84 4,22 2,68

1.2. Cổ phiếu và cơ cấu cổ đông

1.2.1. Loại cổ phiếu:

- Cổ phiếu phổ thông : 10.000.000 CP
- Mệnh giá : 10.000 đồng/CP.

1.2.2. Cơ cấu Cổ đông đến ngày 31/12/2008

STT	Cổ Đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông pháp nhân	2.116.000	21,16
II	Cổ đông thể nhân	7.884.000	78,84
1.	Cổ đông nội bộ	4.923.800	49,238
	- Hội đồng Quản trị	4.334.000	43,34
	- Ban kiểm soát	75.000	0,75
	- Cổ đông là CBNV Công ty	514.800	5,148
2.	Cổ đông bên ngoài	2.960.200	29,602
III	Tổng cộng	10.000.000	100

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2008

2.1. Hoạt động đầu tư

- Theo chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra, năm 2008 Công ty sẽ đầu tư vào 04 dự án, bao gồm:
 1. Dự án *Khu căn hộ Botanic Towers II*, Quận 7
 2. Dự án *Khu phức hợp Saigon Airport Plaza*, Quận Tân Bình,
 3. Dự án *53-55 Bà Huyện Thanh Quan*, Quận 3,
 4. Dự án *Cao ốc văn phòng 25Bis Nguyễn Thị Minh Khai*, Quận 1.
- Tuy nhiên để bảo toàn nguồn vốn và tập trung toàn lực vào hoạt động đầu tư các Dự án nhà ở dạng căn hộ cao cấp, cũng là thế mạnh của Công ty Phú Hưng Gia. Do vậy, Ban giám đốc Công ty đã đề xuất HĐQT cắt giảm bớt dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng 25Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1. Thay vào đó là tham gia góp vốn thành lập Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Triệu Hưng Gia để thực hiện dự án Botanic III, Quận Bình Thạnh với tỷ lệ góp vốn chiếm 7%. Theo kế hoạch, Công ty Phú Hưng Gia sẽ là nhà phân phối độc quyền toàn bộ các căn hộ thuộc dự án này và dự án Botanic II, Quận 7, dự kiến cũng sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý và khởi công vào cuối năm 2009.
- Đối với các dự án còn lại, do gặp phải một số các yếu tố khách quan về mặt thủ tục pháp lý trong quá trình thực hiện, chủ yếu là những vướng mắc xung quanh vấn đề quy hoạch đô thị, làm ảnh hưởng đến thời gian xin cấp phép của các dự án. Tuy tiến độ triển khai có chậm hơn so với dự kiến và hoàn toàn nằm ngoài mong đợi của Ban giám đốc cũng như tập thể cán bộ nhân viên của Công ty, nhưng hầu hết các dự án đều đang được các khách hàng & các đối tác quan tâm tìm hiểu để tham gia liên doanh hoặc góp vốn. Nhất là 02 dự án chiến lược: Bà Huyện Thanh Quan, Quận 3 và Saigon Airport Plaza, Quận Tân Bình. Cả hai dự án này đều đang trong giai đoạn gần như hoàn tất về mặt thủ tục pháp lý. Cụ thể:
 - Dự án Bà Huyện Thanh Quan – Quận 3 (tên gọi chính thức là Khu căn hộ Saigon Pavillon) đã được UBND chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng và Sở Quy hoạch – Kiến trúc cho ý kiến về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc. Đang triển khai thiết kế chi tiết và dự kiến sẽ khởi công xây dựng vào Quý IV năm 2009. Hiện tại, các cổ đông quan tâm đến dự án này có thể liên hệ với Bộ phận Kinh doanh để lấy thông tin và đăng ký chọn vị trí.
 - Riêng đối với dự án Saigon Airport Plaza – Quận Tân Bình, nếu không có gì thay đổi dự kiến chậm nhất trong Quý III năm 2009 cũng sẽ có giấy phép xây dựng. Do vị trí đắc địa tọa lạc ngay tại cửa ngõ Phía Nam – Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất, sau khi hoàn tất và đưa vào sử dụng sẽ trở thành một trong những công trình biểu trưng của Thành phố Hồ Chí Minh nên đã thu hút được sự quan tâm đặc biệt của rất nhiều các đối tác trong và ngoài nước. Ban giám đốc công ty đang tiếp xúc với một số đối tác về việc chuyển nhượng lại một phần hoặc toàn bộ phần góp vốn của công ty Phú Hưng Gia trong dự án này. Trường hợp đàm phán thương lượng đạt được kết quả tốt với mức giá chuyển nhượng hợp lý, Ban giám đốc Công ty sẽ trình HĐQT để xin ý kiến chỉ đạo.

2.2. Hoạt động liên quan đến quản lý toà nhà Botanic

Căn cứ theo “*Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư*”, ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ Xây dựng, trong tháng 07/2008, Công ty đã phối hợp với chính quyền địa phương và Công ty CB Richard Ellis Việt Nam (CBRE) – Đơn vị tư vấn quản lý cho tòa nhà Botanic Towers, tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư Botanic Towers lần thứ nhất. Thông qua Hội nghị, cư dân đã bầu ra các thành viên trong Ban Quản Trị tòa nhà. Tháng 12/2008, UBND Quận Phú Nhuận đã ban hành Quyết định số 1288/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 chính thức công nhận Ban Quản Trị Chung cư Botanic Towers. Dự kiến chậm nhất đến tháng 05/2009, Công ty sẽ hoàn tất công tác bàn giao cho Ban Quản Trị Chung cư Botanic Towers và đơn vị quản lý mới do các cư dân thống nhất thông qua tại Hội nghị nhà chung cư theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về những xung đột giữa Công ty Phú Hưng Gia và cư dân Botanic xuất hiện trên các phương tiện thông tin đại chúng trong năm vừa qua, chủ yếu xuất phát từ những ý kiến bất đồng trong vấn đề nhìn nhận tài sản chung – riêng trong toà nhà chung cư. Vấn đề này đang được Công ty phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền và Ban Quản Trị Chung cư Botanic Towers để giải quyết trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp song phương giữa một bên là khách hàng – những người mua căn hộ và một bên còn lại là chủ đầu tư – các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản nói chung và Công ty Phú Hưng Gia nói riêng.

2.3. Hoạt động xây dựng

Hoạt động xây dựng thời gian qua đã dần được ổn định, đi vào hoạt động góp một phần lợi nhuận cho toàn công ty trong năm 2008 với 2 công trình được ký kết trong năm 2008:

- Công trình nhà máy điện tử FOSTER tại Đà Nẵng: 51.65 tỷ đồng
- Công trình The Lafayette Sài Gòn – Tp HCM (Gói thầu số 1): 22.34 tỷ đồng

Việc tổ chức quản lý tốt các quy trình từ khi đánh giá công trình, đấu thầu và tổ chức thi công, đã giúp Công ty trúng thầu được các công trình, tiết kiệm chi phí trong vận hành và quản lý trong thi công, nâng cao hiệu quả tài chính của công trình.

Trong năm 2009 tiếp tục thi công các công việc của 2 hợp đồng năm 2008, ký kết một vài hợp đồng nhỏ trị giá 5,7 tỷ đồng và chuẩn bị ký kết hợp đồng dự các án mới. Các dự án này đang trong giai đoạn thương lượng và đàm phán.

2.4. Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng

Khối Đầu tư – Thương mại ra đời tháng 9 năm 2008, với nhiệm vụ kinh doanh và phân phối các loại xi măng, sắt thép, sơn nước, gạch men, thiết bị vệ sinh... cho các công trình do COTECCONS, Unicons thi công và các khách hàng bên ngoài.

Công ty Phú Hưng Gia đã ký hợp đồng là đại lý chính thức của Tổng công ty Thép Việt Nam, sơn ICI, sơn Jotun, xi măng Lafarge. Khối Đầu tư - Thương mại đã và đang hoàn thiện quy trình giao hàng, xây dựng văn hoá kinh doanh theo tiêu chí hoạt động của công ty. Đang thiết lập và mở rộng mạng lưới các nhà sản xuất, nhà cung cấp, các đối tác để cung cấp các dịch vụ và hàng hoá chất lượng tốt, đúng hạn cho các công trường.

3. Tình hình góp vốn đầu tư và các khoản vay

3.1. Góp vốn đầu tư

3.1.1. Dự án 53-55 Bà Huyện Thanh Quan

Tính đến ngày 31/12/2008, các bên đã tham gia góp vốn cho chi phí đền bù thực hiện dự án như sau:

- Đền bù	:	327.872.663.050 đồng
- Thuế, lệ phí	:	3.261.518.700 đồng
- Lãi vay	:	2.097.722.757 đồng
- Khác	:	869.481.345 đồng
Tổng cộng	:	344.101.385.852 đồng

Trong đó công ty Phú Hưng Gia tham gia góp vốn với tỷ lệ 40% với tổng số tiền là: 132.813.495.798 đồng

3.1.2. Dự án Khu căn hộ cao cấp Botanic III & Cao ốc Eden

Ngoài ra, tính đến ngày 31/12/2008, công ty Phú Hưng Gia còn đầu tư vào các công ty khác để phát triển các dự án như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Tên dự án</u>	<u>Số tiền</u>
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	Khu căn hộ cao cấp Botanic III	1.400.000.000
Công ty CP Đầu tư XD Địa ốc Trường Thịnh Phát	Cao ốc Eden	30.520.000.000

3.1.3. Góp vốn đầu tư với công ty Việt Liên Á-Phú Hưng Gia

Đến hết năm 2008, công ty Phú Hưng Gia đã đầu tư 48.240.000.000 đồng vào công ty Việt Liên Á – Phú Hưng Gia để phát triển dự án Saigon Airport Plaza.

3.1.4. Góp vốn đầu tư với công ty Phú Gia An

Năm 2007 công ty đã góp 5.440.000.000 đồng để cùng Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Gia An phát triển dự án Khu căn hộ cao cấp Botanic II. Năm 2008, do dự án đang tiến hành xin giấy phép nên công ty đã rút bớt một phần vốn góp là 2.040.000.000 đồng.

3.2. Các khoản vay

Trong năm 2008 đã phát sinh các khoản vay ngắn và dài hạn như sau:

- Vay ngắn hạn công ty CP Xây dựng Cotec	:	13.593.252.101 đồng
- Vay Ngân hàng Phát triển nhà	:	135.000.000.000 đồng

4. Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2008

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của công ty Phú Hưng Gia tổ chức vào ngày 12/4/2008, mức chi trả thù lao cho HĐQT và Ban Kiểm soát trong năm 2008 như sau:

• Chủ tịch HĐQT	:	10.000.000 đồng/tháng
• Thành viên HĐQT	:	6.000.000 đồng/tháng
• Trưởng Ban Kiểm soát	:	3.000.000 đồng/tháng
• Ủy viên Ban Kiểm soát	:	2.000.000 đồng/tháng
• Thư ký HĐQT	:	1.000.000 đồng/tháng

Tổng mức chi trả thù lao trong năm 2008 là 433.000.000 đồng.

5. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

Nhận biết được tình hình kinh tế có nhiều khó khăn trong năm 2008 và năm 2009, HĐQT cùng Ban giám đốc đã có những thay đổi và điều chỉnh chiến lược kinh doanh kịp thời. Khối Xây lắp, Khối Đầu tư - Thương mại, Phòng Kỹ thuật và Phát triển Dự án thuộc bộ phận Xây lắp đã được thành lập, đang tiếp tục phát triển và dần đi vào hoạt động ổn định. Hiện tại công ty có 4 phòng ban và một chi nhánh như sau:

- Phòng Kế toán
- Phòng Tổng Hợp
- Khối Xây lắp
- Khối Đầu tư – Thương mại
- Chi nhánh công ty tại 53-55 Bà Huyện Thanh Quan

Các quy chế, quy trình và quy định cũng đã được thiết lập và thực hiện để công tác quản lý, kiểm soát hoạt động xuyên suốt toàn công ty.

6. Kế hoạch phát triển trong tương lai

6.1. Xây dựng ba lĩnh vực kinh doanh chính

Được sự hỗ trợ về chuyên môn cũng như thừa hưởng các kinh nghiệm về hệ thống quản lý xây dựng chuyên nghiệp từ công ty Cotecons, công ty Phú Hưng Gia tiếp tục xây dựng và phát triển thành công ba lĩnh vực kinh doanh chính với các biện pháp như sau:

- Xây dựng Khối Xây lắp có trình độ chuyên môn cao, quản lý chuyên nghiệp, đủ năng lực thi công cho các công trình vừa và nhỏ;
- Khối Đầu tư - Thương mại tiếp tục phát triển là nhà phân phối xi măng, sắt thép, sơn nước... chất lượng tốt cho các công trình của Cotecons, Unicons. Đồng thời mở rộng hệ thống khách hàng bên ngoài và cung cấp các loại vật liệu xây dựng khác;
- Về lĩnh vực Bất động sản, công ty phải cân nhắc, lập phương án kỹ lưỡng khi lựa chọn các dự án và đối tác, đồng thời phải chọn đúng thời điểm triển khai thực hiện để hoạt động kinh doanh BĐS đem lại hiệu quả tốt, đạt hiệu suất lợi nhuận tối đa. Thành lập sàn Giao dịch BĐS, trở thành nhà môi giới cho các dự án căn hộ, biệt thự trung, cao cấp do các công ty có uy tín đầu tư.

6.2. Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng, an toàn lao động và cơ chế giám sát

Làm việc với công ty tư vấn về ISO để thiết lập và phát triển các quy trình quản lý chất lượng, an toàn lao động cho toàn bộ hoạt động của công ty, đặc biệt cho hai Khối Xây lắp và Đầu tư - Thương mại mới được thành lập.

Triển khai công tác an toàn lao động và cơ chế giám sát công tác thi công theo các quy trình quản lý yêu cầu, đảm bảo an toàn kỹ thuật cũng như môi trường làm việc tốt cho người lao động. Cố gắng phấn đấu đạt chứng chỉ Quản lý chất lượng ISO 9001 trong thời gian sớm nhất.

6.3. Phát triển và đào tạo nguồn nhân lực

Nguồn nhân lực giữ vai trò hết sức quan trọng trong sự thành công của công ty, vì thế bên cạnh việc công ty đang tiếp tục tuyển dụng các nhân viên có năng lực và trình độ chuyên môn, công ty còn phải tập trung vào công tác đào tạo để nâng cao năng lực và kỹ năng làm việc của các nhân viên trong toàn công ty. Bộ phận nhân sự từng bước hoàn thiện chiến lược phát triển nguồn lực, phát triển văn hoá công ty để xây dựng công ty thành một tổ chức làm việc có tác phong chuyên nghiệp, văn hoá và môi trường làm việc năng động, sáng tạo.

6.4. Xây dựng, củng cố thương hiệu, uy tín và hình ảnh công ty

Tập trung xây dựng, củng cố thương hiệu, uy tín và hình ảnh công ty thông qua website, brochure và các hoạt động quảng cáo trên công trường...

Xây dựng chương trình tiếp thị hiệu quả cho các hoạt động kinh doanh của công ty.

6.5. Chi tiết chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2009

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2009	
		Doanh thu	Lợi nhuận
Xây lắp	Tỷ đồng	200	13,00
Kinh doanh VLXD	Tỷ đồng	95	1,50
Doanh thu khác	Tỷ đồng	5	0,50
Tổng cộng	Tỷ đồng	300	15,00
Cổ tức (trên mệnh giá)	%	10%	
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	100	

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 7 tháng 4 năm 2009

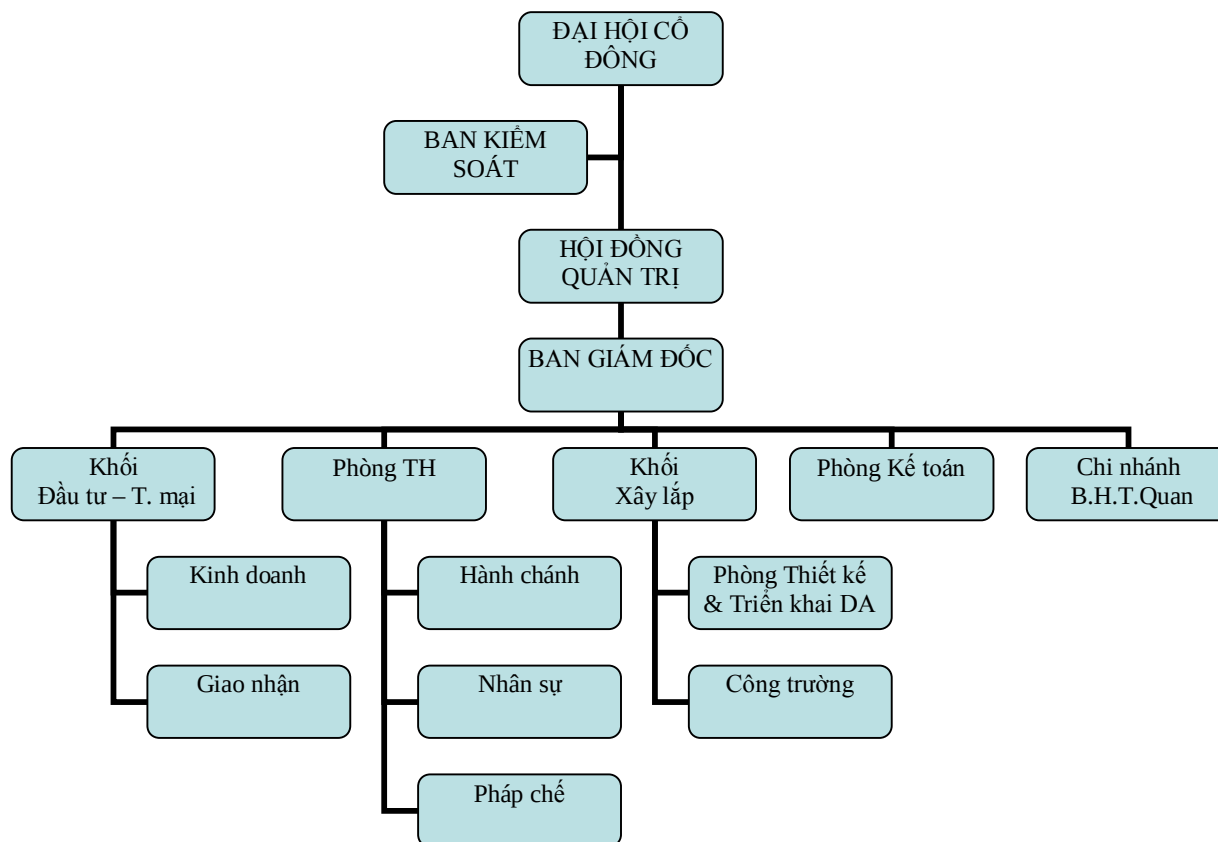
Tổng giám đốc



Lê Thuý Hương

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức công ty



2. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động

2.1. Số lượng cán bộ, nhân viên tính đến ngày 31/12/2008

- Thạc sĩ : 02 người
- Kỹ sư, Kiến trúc sư : 13 người
- Cử nhân : 10 người
- Cao đẳng, Trung cấp : 13 người
- Lao động phổ thông : 32 người

2.2. Chính sách lương thưởng và phúc lợi đối với người lao động

Công ty đang xây dựng và hoàn thiện quy chế, chính sách thanh toán tiền lương, tiền thưởng và các khoản phụ cấp cho toàn bộ nhân viên của công ty.

Quy chế và chính sách này được thực hiện một cách dân chủ, công bằng và hợp lý cho mọi vị trí, chức danh trong công ty.

2.3. Chính sách đào tạo và tuyển dụng

Để đảm bảo việc hoàn thành các mục tiêu kinh doanh cũng như chiến lược phát triển đã được đề ra, công ty luôn ưu tiên phát triển nguồn nhân lực qua việc tuyển dụng từ nhiều nguồn các ứng viên có kinh nghiệm, trình độ chuyên môn và các sinh viên vừa tốt nghiệp, có năng lực, kiến thức chuyên ngành tốt. Sau đó cử các nhân viên này tham gia

thực tập và làm việc tại các phòng ban, các công trường của công ty Cotecons để học tập kinh nghiệm, kỹ năng quản lý và nâng cao trình độ chuyên môn.

Bên cạnh đó công ty cũng có kế hoạch đào tạo cho toàn bộ nhân viên công ty bằng cách tham gia các khóa học chuyên ngành do Sở hoặc các ban, ngành tổ chức.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Thông tin và cơ cấu Hội đồng quản trị

1.1. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1.	Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	1.800.000	18,00
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

1.2.1. 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, Phường 7, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

1.2.2. 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, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. HCM

1.2.3. 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, Phường 7, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

1.2.4. 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

1.2.5. 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, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

2. Thông tin và cơ cấu Ban Kiểm soát

2.1. Cơ cấu thành viên Ban Kiểm soát

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1.	Hà Tiểu Anh	Trưởng ban	246.000	2,46
2.	Đậu Thị Thu Hương	Thành viên	35.000	0,35
3.	Bùi Trung Dũng	Thành viên	10.000	0,10

2.2. Thông tin thành viên Ban Kiểm soát

2.2.1. 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, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

2.2.2. 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, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM

2.2.3. 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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 7 tháng 4 năm 2009

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Nguyễn Bá Dương

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại điều 123 Luật doanh nghiệp.
- Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán năm tài chính 2008 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) kiểm tra và xác nhận.

Ban kiểm soát Công ty xin báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2008 của Công ty như sau:

I. CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị có 5 thành viên; 2/5 thành viên là người trực tiếp quản lý điều hành công ty; trong năm Hội đồng quản trị tổ chức 6 cuộc họp. Năm 2008 không có biến động về nhân sự trong thành viên Hội đồng quản trị.
- Trong năm 2008, do tình hình thị trường bất động sản đóng băng, các dự án đầu tư của công ty đều phải giãn tiến độ, để bù đắp chí phí hoạt động cũng như mang lại nguồn lợi nhuận cho công ty, Hội đồng quản trị đã quyết định phát triển kinh doanh lĩnh vực xây lắp và vật liệu xây dựng.

2. Hoạt động của Ban điều hành:

- Năm 2008 nhân sự của Ban điều hành có sự thay đổi sau:
 - Ông Phan Huy Vĩnh được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc từ ngày 14/07/2008, chịu trách nhiệm quản lý điều hành công tác xây lắp của Công ty.
 - Bà Trần Thu Hòa thôi giữ chức Phó Tổng Giám đốc công ty từ ngày 10/10/2008.
- Năm 2008 Ban điều hành đã thực hiện được các công việc sau:
 - Kiện toàn được bộ máy tổ chức Công ty theo định hướng phát triển mới.
 - Xây dựng, hoàn thiện được các quy chế quản lý nội bộ công ty.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	:	95.056347.716 đ
Trong đó:		
▪ Doanh thu xây lắp	:	40.374.460.869 đ
▪ Doanh thu bán căn hộ	:	32.602.908.271 đ
▪ Doanh thu quản lý tòa nhà	:	6.960.124.946 đ
▪ Doanh thu KD VLXD	:	15.118.853.630 đ
▪ Doanh thu về hoạt động tài chính	:	772.166.858 đ
▪ Thu nhập khác	:	6.687.075.927 đ

- Lợi nhuận sau thuế : 4.011.3601.591 đ
- *. Doanh thu tài chính chủ yếu do lãi tiền gửi
- *. Trong khoản thu nhập khác: trong đó khoản thu từ chuyển nhượng căn nhà 32 Lam Sơn: 6.6090.909.091 đồng, giá trị còn lại của tài sản này đến thời điểm chuyển nhượng là: 4.270.601.081 đ.

Những vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh :

Ngày **01/08/2008** Bộ tài chính có Quyết định số 62/2008/QĐ-BTC về việc bãi bỏ điểm 8 mục III phần C thông tư số 134/2007/TT_BTC áp dụng cho **kỳ tính thuế từ năm 2007**.

“Các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất không thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất: Chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của các cơ sở kinh doanh đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, cụm công nghiệp, điểm công nghiệp và các dự án quan trọng do Thủ tướng chính phủ quyết định. Chuyển quyền sử dụng đất gắn với việc bán các căn hộ thuộc chung cư cao tầng”

Do vậy nếu thực hiện đúng theo quyết định này thì công ty phải nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp bổ sung năm 2007 cho phần chuyển quyền sử dụng đất .

Hiện nay Chi cục thuế Phú Nhuận đang kiểm tra báo cáo quyết toán thuế năm 2007 của công ty theo tinh thần quyết định trên.

Trên báo cáo kiểm toán 2008 của công ty, chỉ tiêu lợi nhuận chưa phân phối đầu kỳ điều chỉnh giảm 11.848.949.731 đồng do số thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2007 công ty phải nộp bổ sung cho phần thuế thu nhập từ quyền sử dụng đất là 14.311.125.443 đồng mà đơn vị kiểm toán xác định căn cứ theo quyết định 62/2008/QĐ-BTC.

Công ty đã gửi kiến nghị đến Bộ Tài Chính đề nghị xem xét cho công ty không phải nộp thuế thu nhập bổ sung từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước mắt công ty sẽ phải nộp theo quyết định của Chi cục thuế Phú Nhuận, việc có được xem xét để không phải nộp thuế thu nhập bổ sung từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn tùy thuộc vào quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ:

Tính đến ngày 31/12/2008 các khoản đầu tư của công ty như sau:

1. Công ty CP Đầu tư XD Triệu Hưng Gia: 1,4 tỷ đồng
Vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia là: 38 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn của công ty Phú Hưng Gia là 7%, đến nay công ty đã góp được 1,4 tỷ đồng.
2. Đã đầu tư vào dự án 53-55 Bà Huyện Thanh Quan: 132,813 tỷ đồng.
3. Góp vốn vào công ty Việt Liên Á – Phú Hưng Gia để phát triển dự án Saigon Airport Plaza: 48,240 tỷ đồng.
4. Góp vốn vào công ty CP Đầu tư XD Địa ốc Trường Thịnh Phát cho dự án Cao ốc Eden: 30,520 tỷ đồng.
5. Đối với dự án Botanic II, Công ty đã rút bớt một phần vốn góp là 2.040 tỷ đồng

IV. TÌNH HÌNH VAY NỢ:

Đến ngày 31/12/2008, công ty có các khoản tiền vay phải trả như sau :

1. Vay ngân hàng: 135 tỷ để trả tiền mua các căn hộ tại 53-55 Bà Huyện Thanh Quan.

Trong đó:

- | | | |
|---|---|---------|
| - Vay dài hạn (từ 1- 3 năm) | : | 72,5 tỷ |
| - Vay ngắn hạn (dưới 1 năm) đến hạn trả | : | 62,5 tỷ |

Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các căn hộ chung cư tại 53-55 Bà Huyện Thanh Quan .

2. Vay đối tượng khác : 13,593 tỷ

V. TÌNH HÌNH VỐN CỔ PHẦN:

Trong năm không có biến động về vốn góp.

VI. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC:

1. Công ty đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về thực hiện các chế độ, chính sách cho người lao động.
2. Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2008, kế hoạch chi trả cổ tức cho cổ đông là 20%/mệnh giá cổ phần thực hiện trong quý 2/2009 đến nay vẫn chưa thực hiện.

VII. KIẾN NGHỊ:

1. Tình hình thị trường Bất động sản hiện nay còn chứa đựng nhiều rủi ro, bất trắc. Ban Kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị cần đánh giá lại các dự án đầu tư thường xuyên để có những quyết sách đúng đắn, kịp thời đảm bảo các khoản vốn đầu tư an toàn, hiệu quả.
2. Ban điều hành cần đưa ra hướng giải quyết trong trường hợp phải nộp thuế thu nhập bổ sung từ chuyển quyền sử dụng đất theo tinh thần quyết định số 62/2008/QĐ-BTC của Bộ Tài chính.
3. Hiện nay công ty hoạt động với ba lĩnh vực chính: đầu tư, xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng. Đề nghị Hội đồng quản trị xây dựng định hướng phát triển rõ ràng về các lĩnh vực.
4. Ban điều hành cần xem xét, đánh giá các chi phí hoạt động của công ty.
5. Công bố thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty một cách kịp thời, cụ thể đặc biệt là các dự án đầu tư của công ty.
6. Cử người đại diện công bố thông tin cho công ty theo đúng quy định.

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động của công ty năm 2008.
Kính trình Đại hội xem xét và thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp./.

Tp.HCM, ngày 07 tháng 04 năm 2009

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng Ban

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing the name Hà Tiểu Anh.

Hà Tiểu Anh