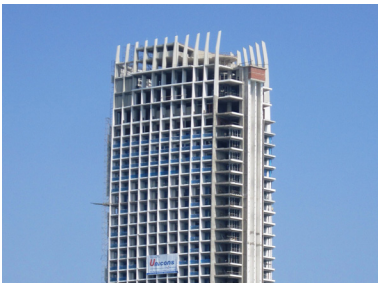


Our experience drives us forward



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011

Annual Report 2011



MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
PHÁT BIỂU CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2
PHẦN I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	4
1. Những sự kiện quan trọng:	4
2. Quá trình phát triển của Công ty	4
3. Định hướng phát triển.....	5
PHẦN II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY	6
1. NHỮNG NÉT NỔI BẬT TRONG KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2011.....	6
1.1 Đặc điểm nổi bật.....	6
1.2 Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2011	7
2. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH	8
3. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU TRONG NĂM	9
4. TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG TƯƠNG LAI.....	9
4.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012	9
4.2 Kế hoạch về vốn	9
4.3 Định hướng giai đoạn 2012-2016.....	10
PHẦN III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	11
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	11
1.1 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2011.....	11
1.2 Giá trị sổ sách của cổ phần.	11
1.3 Cổ phiếu và Cơ cấu Cổ đông.....	11
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.....	12
2.1 Hoạt động xây dựng	13
2.2 Hoạt động kinh doanh Vật liệu xây dựng và Thiết bị Xây dựng.....	13
3. CƠ CẤU TỔ CHỨC NHÂN SỰ.....	14
3.1 Mô hình tổ chức.....	14
3.2 Thống kê nhân sự và Chính sách đối với người lao động	14
4. NHỮNG TIỀN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC.....	16
4.1 Thương hiệu Unicons	16
4.2 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, nhân sự.....	17
4.3 Hệ thống quản lý	17
4.4 Công tác An toàn lao động	17
5. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012.....	18
5.1 Công tác tiếp thị, tìm kiếm công việc và đấu thầu	18
5.2 Công tác tổ chức nhân sự và đào tạo	18
5.3 Cải tiến hệ thống quản lý.....	19
5.4 Quản lý thi công xây lắp tại các công trường.....	19
5.5 Kinh doanh VLXD và Quản lý vật tư thiết bị	20
5.6 Công tác An toàn lao động	20
5.7 Công tác tài chính và đầu tư.....	20
PHẦN IV. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT	22
PHẦN V. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	26
1. THÔNG TIN VỀ HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH	26
2. THAY ĐỔI VỀ SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA HĐQT, BKS, BAN ĐIỀU HÀNH	29
PHẦN VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011 (Đã kiểm toán)	30

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2012

PHÁT BIỂU CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý vị Cổ đông, thưa toàn thể Đại hội,

Năm 2011 khép lại trong điều kiện nền kinh tế còn nhiều bất ổn, tốc độ tăng trưởng GDP đứng ở mức thấp, lạm phát tăng cao và lãi suất duy trì ở mức rất cao trong thời gian dài gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất của doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp phụ thuộc lớn vào vốn của ngân hàng như ngành bất động sản và ngành xây dựng.

Ngành Xây dựng nói riêng năm qua rất trầm lắng, các dự án triển khai cầm chừng trong tâm lý chờ đợi những tín hiệu tích cực từ thị trường và của nền kinh tế vĩ mô. Giá bất động sản sụt giảm mạnh gây ảnh hưởng nặng đến mảng xây dựng nhà cao tầng của các công ty xây dựng. Các doanh nghiệp sản xuất cũng hạn chế việc đầu tư xây dựng, mở rộng sản xuất do lãi suất cao đẩy chi phí vốn tăng.

Trong bối cảnh đó, tập thể cán bộ nhân viên UNICONS đã nỗ lực vượt bậc, hoàn thành xuất sắc kế hoạch Sản xuất kinh doanh năm đã được Đại hội Cổ đông thông qua, cụ thể doanh thu 2011 đạt **1.756 tỷ** đồng vượt **35,07%** so với kế hoạch, lợi nhuận 2011 đạt **47,5 tỷ** đồng vượt **18,75%** so với kế hoạch. Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) đạt ở mức cao là 8.962 đồng/CP.

Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên **63,6 tỷ** đồng theo đúng lộ trình tăng vốn để nâng cao năng lực tài chính; vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2011 đạt **196,5 tỷ** đồng, gấp hơn 3 lần vốn điều lệ.

Bước sang năm 2012, tình hình dự báo sẽ còn nhiều khó khăn hơn so với năm 2011, đó là những tác động rõ từ những bất ổn của thế giới trong đó có khủng hoảng nợ công của Châu Âu, bất ổn ở khu vực Trung Đông đẩy giá dầu thế giới tăng cao, đến những khó khăn nội tại của nền kinh tế trong nước khi khu vực ngân hàng hoạt động kém hiệu quả, không khơi thông được nguồn vốn giá rẻ cho nền kinh tế, lạm phát cao vẫn còn tiềm ẩn khi giá cả một số mặt hàng thiết yếu như xăng dầu, điện luôn trong áp lực tăng giá.

Trong điều kiện này, Unicons cần tiếp tục củng cố đội ngũ, xây dựng những kế hoạch dài hạn để tập hợp sức mạnh và nguồn lực của mình, trong đó đội ngũ đoàn kết là yếu tố rất quan trọng. Nhiều các cán bộ, nhân viên mới có năng lực và nhiệt huyết đã về với Unicons và đang cùng góp sức xây dựng Công ty. Nhân dịp này tôi cũng muốn gửi lời cảm ơn đến Ban điều hành và toàn thể tập thể Cán bộ nhân viên đã nỗ lực cống hiến trong suốt một năm vừa qua. Về phía Hội đồng quản trị, chúng tôi cũng sẽ cùng xây

dụng chiến lược cũng như tạo mọi điều kiện thuận lợi để Unicons tiếp tục vững bước tiến lên mạnh mẽ hơn nữa.

Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý vị Cổ đông đã gắn bó và đồng hành cùng công ty, ủng hộ các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, tạo điều kiện cho chúng tôi xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin kính chúc các Quý vị dồi dào sức khỏe và thành đạt, chúc đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng cảm ơn Quý vị,

CHỦ TỊCH HĐQT

(Đã ký)

NGUYỄN BÁ DƯƠNG

PHẦN I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Những sự kiện quan trọng:

* Thông tin cơ bản về công ty

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
- Tên Tiếng Anh: Uy Nam Investment Construction Joint Stock Company
- Tên viết tắt: UNICONS
- Trụ sở chính: Tầng 5-6 số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh TP HCM
- Điện thoại - Fax: 08.3514 3366 - 08.3514 3388
- Website- Email: www.unicons.com.vn - contact@unicons.com.vn
- Giấy CNĐKKD: Số 4103005020 do Sở KH-ĐT TP.HCM cấp lần đầu ngày 14/07/2008, sau đổi sang số ĐKKD 0304472276, thay đổi gần đây nhất (lần 6) ngày 06/01/2011.
- Mã số thuế: 0304472276
- Ngành nghề kinh doanh chính
 - Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
 - Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng KĐT & KCN
 - Lắp đặt đường dây, trạm biến áp và thiết bị công nghiệp;
 - Lắp đặt hệ thống cơ - điện - lạnh.
 - Xây dựng các công trình cấp, thoát nước
 - Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị XD, VLXD
 - Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
 - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp.
 - Thiết kế cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp

2. Quá trình phát triển của Công ty

* Các mốc sự kiện của công ty

- | | |
|-------------------|---|
| 14/07/2006 | Sở Kế hoạch & Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103005020 cho Cty CP Đầu tư Xây dựng Uy Nam với số vốn điều lệ là 18 tỷ đồng. |
| 21/07/2006 | Đại hội cổ đông thành lập Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Uy Nam được tổ chức. |
| 23/05/2007 | Unicons đăng ký công ty đại chúng với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước |
| 13/03/2008 | Thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh lần 1: Bổ sung ngành nghề thiết kế kiến trúc và thiết kế xây dựng công trình. |
| 22/03/2008 | Đại hội Cổ đông thường niên lần 2 ngày 22/03/2008, đã phê |

	chuẩn việc sửa đổi điều lệ của Unicons theo điều lệ mẫu của Bộ Tài Chính.
08/01/2009	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 2: Bổ sung ngành nghề thiết kế cơ điện công trình .
03/04/2008	Đại hội Cổ đông thường niên lần 3 ngày 03/04/2009, đã phê chuẩn việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 18 tỷ lên 27,9 tỷ đồng.
11/08/2009	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 3: điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên 27,9 tỷ đồng, đổi số ĐKKD theo mã số thuế là 0304472276.
17/12/2009	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 4: Điều chỉnh số Chứng minh nhân dân của người Đại diện pháp luật công ty (do người đại diện pháp luật thay đổi số CMND mới).
06/10/2010	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 5: Điều chỉnh tăng vốn lên 50,49 tỷ đồng.
06/01/2011	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp lần 6: Điều chỉnh trụ sở công ty theo địa chỉ mới tại Tầng 5-6 số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17. Quận Bình Thạnh, TP HCM.
25/10/2011	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 7: Điều chỉnh tăng vốn lên 53 tỷ đồng (<i>Đã thực hiện tăng vốn và báo cáo với UBCKNN và ghi tăng vốn trên sổ sách từ 10/12/2010 nhưng đến 25/10/2011 mới điều chỉnh trên giấy đăng ký kinh doanh do đợi hướng dẫn thực hiện nghị định 01/2010/NĐ-CP ngày 04/01/2010</i>).
31/01/2012	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 8: Điều chỉnh tăng vốn từ 53 tỷ đồng lên 63,6 tỷ đồng (<i>thời gian ghi tăng vốn điều lệ trong sổ sách là 31/12/2011</i>).

3. Định hướng phát triển

Sau hơn 5 năm hình thành và phát triển, năm 2011, UNICONS đã đứng vị trí thứ 315 trong số 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam và đứng thứ 14 trong danh sách các công ty xây dựng tư nhân của Việt Nam (*Theo báo cáo xếp hạng của VNR500*). Đây là một thành quả đáng tự hào nhưng cũng là áp lực phải duy trì và phát triển.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục:

- Trở thành Tổng thầu xây dựng uy tín, thực hiện thiết kế - xây dựng trọn gói, mang đến cho khách hàng sự thuận tiện trong quá trình thực hiện dự án.
- Liên tục cải tiến hệ thống quản lý để phù hợp với tình hình hoạt động và duy trì sự phát triển bền vững của Công ty.
- Phát triển thêm những lĩnh vực kinh doanh có hiệu quả và liên quan đến hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.

PHẦN II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. NHỮNG NÉT NỔI BẬT TRONG KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2011

1.1 Đặc điểm nổi bật

a. Tình hình môi trường kinh doanh

Năm 2011 tiếp tục là một năm đầy thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam, sau những biến động của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, nền kinh tế trong nước đã bị ảnh hưởng và bộc lộ nhiều yếu điểm, cụ thể:

- Lạm phát vẫn ở mức cao 18,58% mặc dù các biện pháp kiềm chế lạm phát của chính phủ được triển khai quyết liệt.
- Thị trường bất động sản đóng băng, thể hiện ở nhiều dự án bất động sản giảm giá bán nhưng vẫn không có người mua, do nguồn vốn tín dụng bị thắt chặt đối với hoạt động đầu tư Bất động sản.
- Nhiều công ty hiện nay đang gặp khó khăn và có nguy cơ thua lỗ, phá sản cao do tình hình sản xuất kinh doanh đình trệ và lãi suất vay ngân hàng cao, đặc biệt là các công ty trong ngành xây dựng và bất động sản.
- Giá vàng biến động và đứng ở mức cao mới đã tạo ra những ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường vốn.
- Thị trường Chứng khoán, kênh huy động vốn cho doanh nghiệp, giao dịch trầm lắng, thanh khoản thấp và nhiều công ty chứng khoán thua lỗ.
- Hệ thống ngân hàng còn nhiều yếu điểm, thể hiện ở việc mất thanh khoản ở một số ngân hàng nhỏ, đua lãi suất huy động, đạo đức kinh doanh xuống thấp, nợ xấu tăng cao.
- Vỡ nợ tín dụng đen liên tục xảy ra với quy mô hàng trăm tỷ đồng, các vụ việc liên quan nhiều đến ngân hàng, bất động sản, chứng khoán.
- Việt Nam bị hạ bậc tín nhiệm quốc gia từ mức BB xuống mức BB-, đồng thời 3 ngân hàng lớn của Việt Nam cũng bị đánh tụt hạng tín nhiệm.

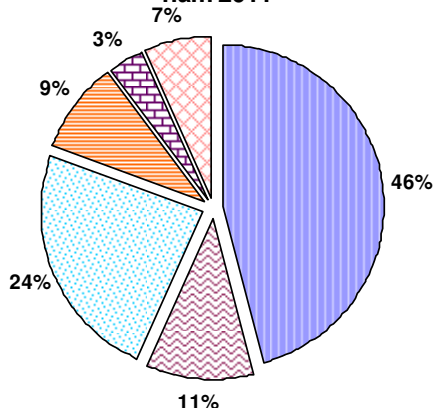
b. Tình hình hoạt động của Unicons

Hội đồng quản trị công ty thường xuyên họp và chỉ đạo định hướng, đề ra các quyết sách có liên quan đến hoạt động của công ty. Bộ máy của Hội đồng quản trị được phân công nhiệm vụ rõ ràng, bàn bạc và giải quyết công việc kịp thời để ban hành các nghị quyết và tạo điều kiện tối đa cho Ban điều hành.

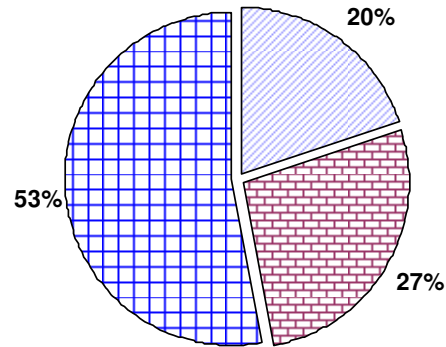
Do vậy, tuy chịu nhiều tác động không thuận lợi của nền kinh tế, nhưng UNICONS vẫn phấn đấu hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2011 với những nét chính như sau:










- Doanh số tiếp tục tăng trưởng nhờ việc mở rộng tìm kiếm thêm nhiều khách hàng mới bên cạnh việc duy trì các khách hàng truyền thống.
- Ngay từ đầu năm 2011, HDQT đã định hướng ưu tiên tập trung cho các công trình sản xuất công nghiệp (nhà xưởng), đây là dạng công trình có nguồn vốn ổn định và không bị hạn chế tín dụng bởi chính sách tiền tệ của ngân hàng Nhà nước. Định hướng này đã phần nào phát huy tác dụng và mang lại 46% doanh số cho hoạt động xây dựng của công ty.
- Thương hiệu của Unicons đã được rất nhiều Chủ đầu tư, các công ty Tư vấn Giám sát và Quản lý dự án biết đến. Đặc biệt các công trình của Unicons tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh phía Nam đã nhiều hơn. Thống kê doanh số cho thấy tỷ trọng doanh số xây dựng theo khu vực địa lý Miền Bắc – Miền Trung – Miền Nam lần lượt là 20% - 27% - 53% (như biểu đồ dưới đây).

Tỷ trọng doanh số theo loại hình năm 2011



Phân bổ doanh số xây dựng theo khu vực năm 2011



- | | | | |
|--|---|--|--|
|  Nhà xưởng |  Căn hộ |  Miền Bắc |  Miền Trung |
|  KS - du lịch |  TT Thương mại |  Miền Nam | |
|  Văn phòng |  Trường học | | |

- Tài chính năm qua tiếp tục ổn định, không có dự nợ vay, các chỉ số tài chính lành mạnh, chi trả cổ tức đầy đủ đúng hạn, nguồn vốn chủ sở hữu được tích lũy và gia tăng. Tuy việc thu hồi công nợ của một số dự án có chậm nhưng chưa có hiện tượng nợ khó đòi, các khoản nợ được kiểm toán đánh giá và xác nhận là có khả năng thu hồi cao.

1.2 Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2011

Với những nỗ lực của toàn thể bộ CB-CNV Unicons, chúng tôi vui mừng công bố trước Đại hội kết quả kinh doanh đã đạt được năm qua như sau:

- Doanh thu năm 2011: **1.756** tỷ đồng
- Lợi nhuận năm 2011: **47,5** tỷ đồng
- Cổ tức năm 2011: **20%**/ mệnh giá

(Đã tạm ứng 10% cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2011, và đã chi trả 10% cổ tức bằng tiền mặt vào giữa tháng 5/2012)

2. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

2.1 Bảng thông kê một số chỉ tiêu tài chính đạt được trong năm 2011

Đơn vị tính: Tỷ đồng

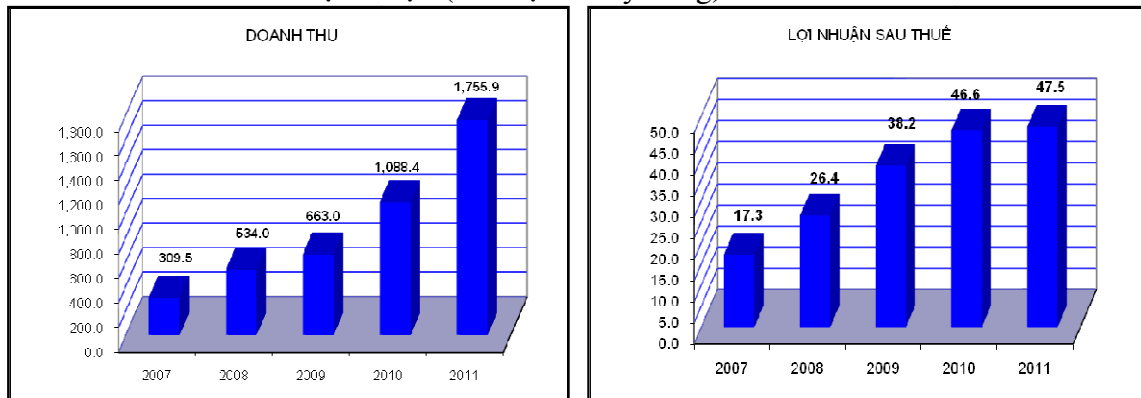
TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2010	Kế hoạch 2011	Thực hiện 2011	TH 2011/ KH 2011	TH 2011/ TH 2010
1	Doanh thu thuần	1.088,39	1.300,00	1.755,86	135,07%	161,33%
1.1	Doanh thu Xây dựng	771,51	1.000,00	1.363,57	136,36%	176,74%
1.2	Doanh thu KD VLXD, thiết bị xây dựng	316,88	300,00	392,29	130,76%	123,80%
2	Lợi nhuận sau thuế	46,65	40,00	47,50	118,75%	101,82%
3	Cổ tức **	20,00%	20,00%	20,00%	100,00%	100,00%
4	Tỷ suất LN/ Tổng TS	12,93%		8,19%		
5	Tỷ suất LN/Vốn điều lệ *	135,40%		89,62%		

(*) Chỉ số này tính trên số vốn điều lệ bình quân trong năm

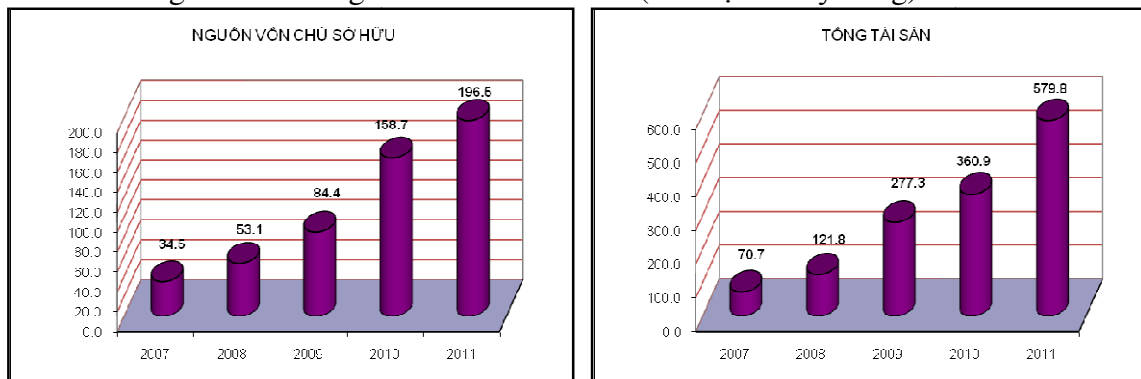
(**) Cổ tức 2011 là 20% trong đó 10% bằng cổ phiếu và 10% bằng tiền mặt.

2.2. Biểu đồ so sánh sự tăng trưởng của công ty trong các năm qua

Biểu đồ Doanh thu và Lợi nhuận (đơn vị tính: tỷ đồng)



Biểu đồ Tổng tài sản và Nguồn vốn Chủ sở hữu (đơn vị tính: tỷ đồng)



3. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU TRONG NĂM

- Trong năm Công ty không có thay đổi về nhân sự trong bộ máy tổ chức của HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành.

- Đại hội Cổ đông thường niên lần 5 - năm 2011 (ngày 08/04/2011) thông qua việc tăng vốn điều lệ từ 53 tỷ đồng lên 63,6 tỷ đồng theo hình thức phát hành 1,06 triệu cổ phiếu trả cổ tức. Hội đồng quản trị, căn cứ theo nghị quyết trên, đã thực hiện các thủ tục cần thiết tăng vốn điều lệ thành công trong tháng 12 năm 2011.

4. TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2012 Công ty vẫn tập trung vào hai hoạt động kinh doanh chính là Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng. Trong đó hoạt động Xây dựng sẽ tiếp tục là hoạt động chủ đạo mang lại doanh thu và lợi nhuận trong năm.

4.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012

- Năm 2012 sẽ là năm tiếp tục khó khăn đối với hoạt động xây dựng do thị trường bất động sản trầm lắng và chưa có dấu hiệu phục hồi. Lãi suất ngân hàng tiếp tục duy trì ở mức cao ảnh hưởng nhiều đến quyết định đầu tư xây dựng.

Căn cứ vào tình hình đó, Hội đồng quản trị đã thảo luận kỹ lưỡng và đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 cho Unicons với số liệu như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2011	Kế hoạch 2012	KH 2012 so với 2011
1	Doanh thu	Tỷ đồng	1.755,86	1.500,00	85,43%
1.1	<i>Trong đó: - Doanh thu xây dựng</i>	<i>Tỷ đồng</i>	<i>1.363,57</i>	<i>1.200,00</i>	<i>88,00%</i>
1.2	<i>- DT KD VLXD, Thiết bị</i>	<i>Tỷ đồng</i>	<i>392,29</i>	<i>300,00</i>	<i>76,47%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	47,50	40,00	84,21%
3	Cổ tức (trên mệnh giá)	%	20,00%	20,00%	100,00%
4	Vốn điều lệ (thời điểm cuối năm)	Tỷ đồng	63,60	90,00	141,51%
5	Tỷ suất LN/ Vốn điều lệ bình quân	%	89,62	52,08	(*)

(*) Tỷ suất này được tính trên vốn điều lệ bình quân của năm.

4.2 Kế hoạch về vốn

Với mục đích tập hợp sức mạnh của cả nhóm Coteccons Group và để phát triển những dự án có quy mô lớn trong tương lai. Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội cổ đông xem xét thảo luận và cho ý kiến về việc tăng vốn điều lệ của công ty từ 63,6 tỷ đồng lên 90 tỷ đồng theo hình thức và phương án nêu chi tiết tại tờ trình.

4.3 Định hướng giai đoạn 2012-2016

Tiếp tục tìm các biện pháp huy động thêm vốn, nâng cao năng lực tài chính cho Công ty để có thể tham gia xây dựng những công trình có quy mô lớn.

Chỉ đạo Ban điều hành trong việc tập trung củng cố bộ máy nhân sự và hệ thống quản lý, đáp ứng nhu cầu phát triển mới của công ty, nâng cao tính cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành, đặc biệt là các doanh nghiệp xây dựng nước ngoài có công nghệ tiên tiến và tiềm lực tài chính mạnh.

Trong các năm sắp tới, HĐQT vẫn định hướng phát triển ngành nghề cốt lõi là xây dựng, ủng hộ việc đẩy mạnh và phát triển thêm một số hoạt động xây dựng chuyên ngành theo đề xuất của Ban điều hành, trong đó có thể kể đến các mảng sau:

- Xây dựng, lắp đặt thi công hệ thống cơ điện.
- Xây dựng thi công hệ thống hạ tầng (khu công nghiệp, cầu đường)
- Phát triển các hoạt động xây dựng mang tính kỹ thuật chuyên ngành khác để gia tăng giá trị khi có điều kiện.
- Củng cố và mở rộng hoạt động kinh doanh Vật liệu xây dựng.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty, kính đề nghị Quý vị cổ đông tham gia đóng góp ý kiến để hoàn thiện và thông qua báo cáo.

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)
NGUYỄN BÁ DƯƠNG

PHẦN III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1.1 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2011

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2010	2011
I	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	4,95	3,25
2	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	29,40	24,17
3	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	12,93	8,19
II	Khả năng thanh toán			
1	Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,78	1,51
2	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,54	1,32
3	Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,19	0,49
III	Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản			
1	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	86,42	87,25
2	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	13,58	12,75
IV	Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn			
1	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	56,03	66,11
2	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	43,97	33,89
V	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
1	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bq)	lần	3,41	3,73
2	Vòng quay vốn (Doanh thu thuần / Vốn chủ sở hữu bq)	lần	8,96	8,89

1.2 Giá trị sổ sách của cổ phần.

Giá trị sổ sách cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 (mệnh giá 10.000đ)

Giá trị sổ sách 1 CP = 30.895 đồng/CP

1.3 Cổ phiếu và Cơ cấu Cổ đông.

1.3.1 Loại cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông : 6.360.000 CP chiếm 100%
- Cổ phiếu ưu đãi : 0 CP chiếm 0%

Tổng cộng 6.360.000 CP

1.3.2 Cơ cấu cổ đông đến 31/12/2011

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông pháp nhân	1.971.600	31,00
II	Cổ đông thể nhân (1) + (2)	4.388.400	69,00
1	Cổ đông nội bộ	1.349.484	21,22
1.1	Hội đồng quản trị, Ban điều hành	778.200	12,24
1.2	Ban kiểm soát	120.780	1,90
1.3	Cổ đông là CB-CNV Công ty	450.504	7,08
2	Cổ đông ngoài	3.038.916	47,78
III	Tổng cộng (I) + (II)	6.360.000	100,00

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trên đây Hội đồng quản trị đã báo cáo những số liệu chính về kết quả kinh doanh năm 2011. Ban Giám đốc xin được trình bày chi tiết thêm về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo từng thành phần và giải trình thêm những biến động chính ảnh hưởng đến lợi nhuận của năm, trước tiên là về chỉ tiêu lãi gộp như liệt kê dưới đây:

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Doanh thu	Thực hiện/ Kế hoạch	Lãi gộp	Lãi gộp/ doanh số	Tỷ trọng lãi gộp
1	Xây dựng	1.000,0	1.363,57	136,36%	72,37	5,31%	80,28%
2	KD VLXD, Thiết bị	300,0	392,29	130,76%	8,12	2,07%	9,01%
3	Hoạt động tài chính				9,66		10,71%
	Tổng cộng	1.300,0	1.755,87	135,07%	90,15	4,67%	100,00%

Nhìn chung, tỷ lệ lãi gộp trên tổng doanh số đạt ở mức 5,13%, giảm so với năm trước. Lãi gộp hoạt động xây dựng đạt 72,37 tỷ đồng, chiếm 80,28% tổng lãi gộp, hoạt động kinh doanh VLXD mang lại 8,12 tỷ đồng, chiếm 9,01% tổng lãi gộp. Phần còn lại là hoạt động tài chính mà chủ yếu là khoản lãi gửi tiết kiệm thu được từ nguồn vốn lưu động tạm thời chưa sử dụng.

Về mặt chi phí quản lý doanh nghiệp, năm 2011 chi phí quản lý doanh nghiệp là 32,71 tỷ, tăng mạnh so với mức 21,1 tỷ của năm 2010. Chi phí tăng chủ yếu do tiền thuê văn phòng và phân bổ chi phí khấu hao cho trang thiết bị văn phòng sau khi chuyển về trụ sở mới từ cuối năm 2010.

Xét thấy công ty đáp ứng điều kiện được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo Thông tư 154/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 hướng dẫn nghị định 101/2011/NĐ-CP của chính phủ về giải pháp về thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp. Theo đó, năm 2011 Công ty thuộc diện doanh nghiệp vừa (có từ 200-300 lao động thường xuyên không kể lao động thời vụ ký hợp đồng 3 tháng) nên được giảm 30% thuế TNDN, tương ứng với 4.239.063.257 đồng (được thuyết minh tại mục 05 phần VI- trang 25-26 trong báo cáo

tài chính đã kiểm toán năm 2011). Tuy nhiên theo nguyên tắc thận trọng, công ty sẽ chỉ sử dụng khoản lợi nhuận này khi đã được cơ quan thuế kiểm tra quyết toán thuế năm tài chính 2011.

2.1 Hoạt động xây dựng

- Bức tranh chung của thị trường bất động sản phần nào đã được phản ánh hiện trạng thông qua hiện tượng giảm giá bán, giãn tiến độ thi công của các công trình thuộc nhóm nhà chung cư, cao ốc văn phòng (Bản thân Unicons cũng gặp trường hợp này, điển hình như trường hợp dự án C15B tại khu vực Quận 7 TP HCM đã tạm dừng sau khi thi công xong phần hầm).

- Thực hiện chiến lược tập trung chủ yếu vào các dự án công nghiệp, Unicons đã có những bước tiến đáng kể khi thực hiện những công trình công nghiệp có quy mô lớn như Nhà máy TBC-Ball (Bình Dương) 256 tỷ, Nhà máy Pepsi (Bắc Ninh) 430 tỷ; hai công trình này Unicons đã thi công toàn bộ công tác xây dựng và cơ điện (M&E). Đây là các công trình giúp Unicons vượt kế hoạch doanh số và tạo một phần doanh thu cho năm sau.

- Ngoài hai công trình nhà máy công nghiệp trên đây, các công trình cũng có đóng góp lớn vào doanh số năm 2011 có thể kể: Trường Quốc tế BVIS, Khu chung cư Ecopark, Trung tâm thương mại Eden, Nhà máy dược United Pharma, Khách sạn Novotel Sông Hàn ...

- Về mặt hiệu quả của dự án, tỷ suất lợi nhuận của các dự án trong thời gian qua đạt mức thấp kỷ lục, nhiều công trình làm gần như hòa vốn. Đây cũng là dấu hiệu cho thấy sự suy giảm của thị trường xây dựng và tính cạnh tranh tăng cao. Do đó, mặc dù hoạt động xây dựng vượt kế hoạch doanh số 36,36% nhưng do lãi gộp của nhiều công trình thấp làm lợi nhuận không tăng tương ứng như so với năm trước.

- Một vấn đề khác ảnh hưởng đến hoạt động xây dựng của công ty trong giai đoạn này là tình trạng chậm thanh toán từ phía chủ đầu tư, gây nên tồn đọng vốn và có thể phát sinh nợ quá hạn, nợ khó đòi. Hiện công ty cũng có một số khoản nợ từ các công trình thi công hoàn thành ví dụ như: nhà máy bia Sài Gòn- Sông Lam, nhà máy bia Sài Gòn- Quảng Ngãi, công trình Blue Sapphire và một số công trình khác, Công ty đang tập trung sát sao trong việc thu hồi công nợ.

2.2 Hoạt động kinh doanh Vật liệu xây dựng và Thiết bị Xây dựng

- Với mức vượt 30,76% so với kế hoạch, hoạt động kinh doanh VLXD của công ty trong năm qua tiếp tục duy trì ổn định. Đạt hơn 8 tỷ đồng lãi gộp cũng là một đóng góp đáng kể vào hoạt động sản xuất kinh doanh toàn công ty trong điều kiện khó khăn hiện nay.

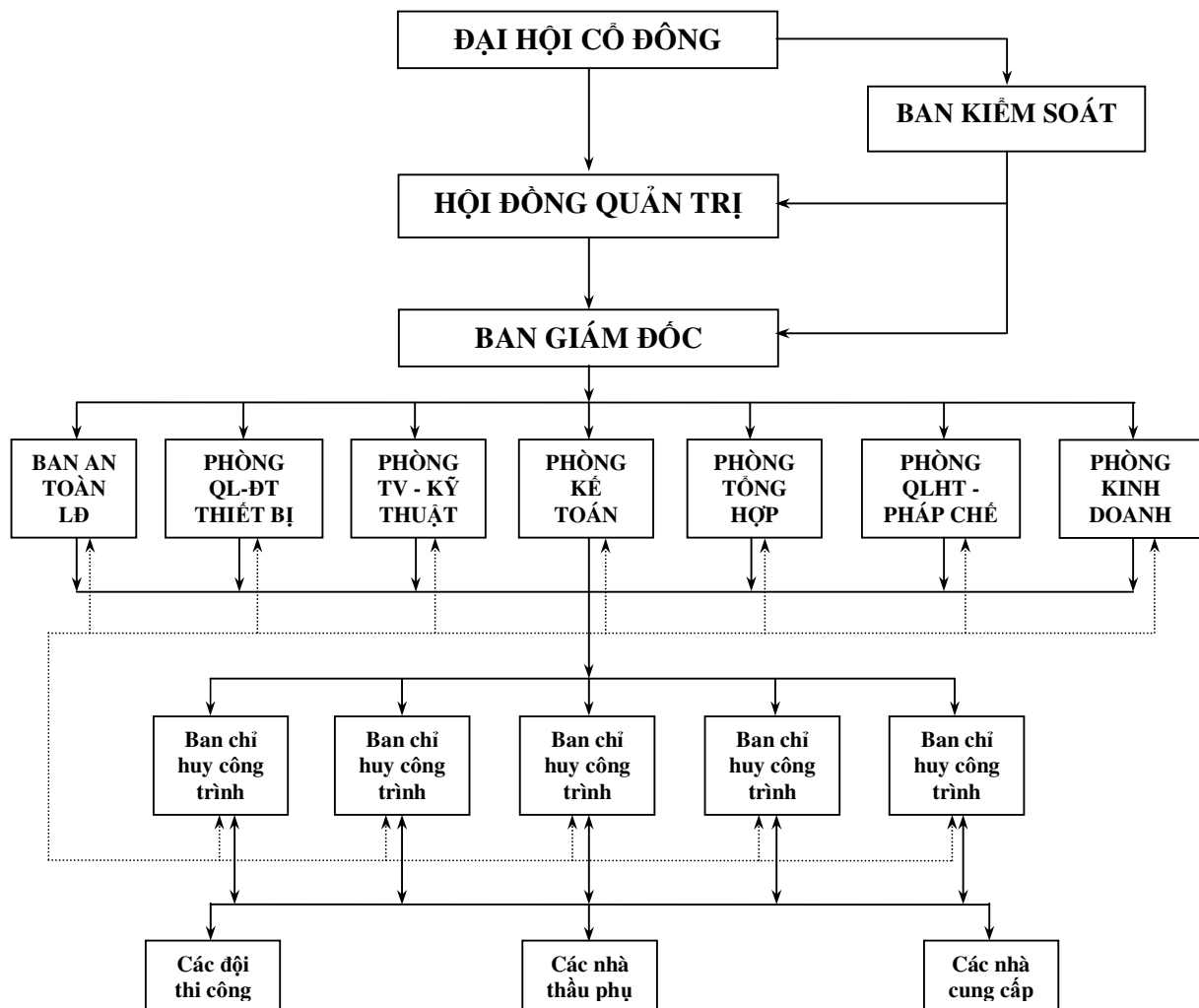
- Do đặc thù chỉ cung cấp hàng cho các công ty trong Coteccons Group và một số khách hàng uy tín nên rủi ro về thanh toán được hạn chế tối đa.

- Nhắm đến mục tiêu chiến lược là ổn định giá cả và dự phòng rủi ro biến động giá sắt thép của công trình, năm qua phòng Kinh doanh đã phát huy tốt vai trò này và tránh cho các công trình những thiệt hại khi có biến động giá.

- Hoạt động Quản lý thiết bị xây dựng năm qua vẫn chỉ tập trung trong phạm vi phục vụ nội bộ công ty. Một số thiết bị chưa sử dụng cho các công ty trong Cotecons Group thuê nhằm tận dụng tối đa hiệu quả đầu tư. Doanh thu và lợi nhuận của hoạt động này gần như không đáng kể.

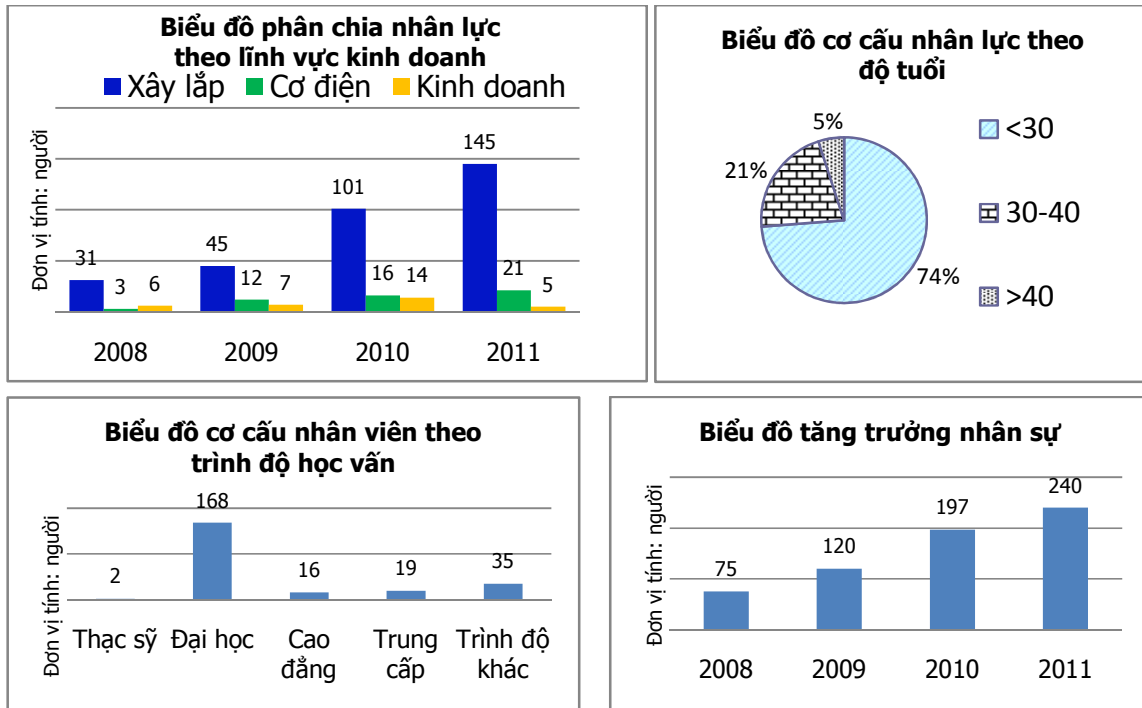
3. CƠ CẤU TỔ CHỨC NHÂN SỰ

3.1 Mô hình tổ chức



3.2 Thống kê nhân sự và Chính sách đối với người lao động

3.2.1 Thống kê số lượng cán bộ công nhân viên



Tại thời điểm 31/12/2011, tổng số lượng CBNV thường xuyên của Công ty là 240 người, tốc độ tăng trưởng nhân sự so với năm 2010 là 22%. Trong đó:

- Thạc sỹ 2 người chiếm 0,8%
- Đại học 168 người chiếm 70,0%
- Cao đẳng 16 người chiếm 6,7%
- Trung cấp 19 người chiếm 7,9%
- Trình độ khác 35 người chiếm 14,6%

Trong tổng số, lao động có trình độ từ Cao đẳng trở lên chiếm 77,5%, lao động có trình độ trung cấp trở xuống chiếm 22,5%

3.2.2 Tuyển dụng, Bổ nhiệm và Đào tạo

Năm qua, công ty tiếp tục cải tiến một hình tổ chức, chức năng nhiệm vụ của các phòng ban bộ phận để nâng cao hơn nữa hiệu quả quản lý. Công ty đã thành lập thêm phòng Quản lý hệ thống và Pháp chế với chức năng xây dựng và cải tiến hệ thống quản lý đồng thời đảm nhiệm công tác pháp chế nhằm rà soát và phòng ngừa các rủi ro pháp lý trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra Công ty còn điều động một số nhân sự chủ chốt có kinh nghiệm quản lý từ các Công trường để hỗ trợ các bộ phận chức năng trong việc cải tiến quy trình nghiệp vụ, xây dựng các bước thực hiện công việc rõ ràng và đồng bộ.

Công ty cũng tăng cường tuyển dụng thêm một số nhân sự mới có năng lực và phẩm chất tốt bổ sung cho các phòng ban và công trường. Bên cạnh đó công ty rất chú trọng đến việc đào tạo lực lượng nhân sự kế thừa thông qua việc tuyển dụng các sinh viên mới ra trường có học lực khá giỏi, yêu thích thi công và có tố chất phù hợp công việc để đào tạo và bồi dưỡng phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững dài hạn trong tương lai.

Công ty cũng liên tục tổ chức các khóa học nâng cao kiến thức chuyên môn và các kỹ năng quản lý. Thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo nội bộ về nghiệp vụ để CBNV có thể chia sẻ và học hỏi kinh nghiệm, nâng cao tay nghề. Ngoài ra Công ty đã rất chú trọng đào tạo cho đội ngũ quản lý bằng việc phối hợp với Trường đào tạo Doanh nhân Pace cùng một số đơn vị đào tạo khác tổ chức nhiều chương trình đào tạo cao cấp dành riêng cho các cán bộ chủ chốt như chương trình CEO, chương trình nâng cao năng lực quản lý cho quản lý cấp trung, chương trình kỹ năng giao việc, kỹ năng quản lý con người...

3.2.3 Chính sách đối với người lao động

Nhằm tiếp tục duy trì môi trường làm việc năng động, chế độ đãi ngộ xứng đáng, giữ chân và thu hút nhiều nhân sự chất lượng cao, trong năm qua công ty đã triển khai một số chính sách sau:

- Thường xuyên rà soát và cải tiến hệ thống đánh giá làm cơ sở cho việc điều chỉnh lương thưởng cho CBNV đảm bảo tính công bằng nội bộ và cạnh tranh thị trường. Ngoài chính sách tiền lương định kỳ vào các dịp lễ tết, công ty tiếp tục duy trì chính sách thưởng đột xuất cho các tập thể, cá nhân có thành tích nổi bật trong công việc nhằm ghi nhận nỗ lực, động viên khích lệ tinh thần làm việc của CBNV đặc biệt CBNV làm việc ở công trình có điều kiện thi công đặc biệt.
- Ngoài việc đảm bảo đầy đủ chế độ phúc lợi BHXH, BHYT, BHTN, BHTN, Đoàn phí công đoàn theo luật định, duy trì chính sách BHTN 24/24h trong năm qua công ty còn hợp tác tập đoàn bảo hiểm uy tín hàng đầu Việt Nam – Bảo Việt thiết kế chương trình Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe dành riêng cho các cán bộ chủ chốt và người thân trong gia đình nhằm giúp CBNV an tâm công tác.
- Việc phân công phân nhiệm, bố trí công việc và điều động công tác bước đầu đang định hình theo hướng chuyên môn hóa tạo điều kiện cho CBNV phát huy tối đa khả năng và đam mê, đồng thời mở rộng cơ hội thăng tiến cho CBNV có tố chất và năng lực thật sự.
- Các chế độ phụ cấp ăn trưa, phụ cấp công trình, phụ cấp xăng xe, phụ cấp điện thoại đều được công ty thường xuyên rà soát và điều chỉnh ở mức hợp lý để phù hợp tình hình thực tế giúp CBNV thuận tiện nhất trong công việc.
- Từ nguồn quỹ phúc lợi và Công đoàn, Ban chấp hành công đoàn đã thực hiện tốt việc động viên thăm hỏi, chúc mừng CBNV trong các sự kiện đặc biệt của từng cá nhân, thể hiện sự quan tâm của Công đoàn, Ban lãnh đạo Công ty đến đời sống CBNV để họ an tâm cống hiến và đóng góp cho công ty.

4. NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

4.1 Thương hiệu Unicons

- Tiếp tục khẳng định thương hiệu Unicons trên thị trường xây dựng cả về quy mô và độ phức tạp của công trình. Về quy mô, Unicons đã thi công nhà máy có quy mô trên

20 triệu USD; về độ phức tạp, Unicons đã có những công trình có chiều cao 36 tầng và có những công trình thực hiện trọn gói thiết kế và thi công.

- Hình ảnh của Unicons được khẳng định ở cả 3 miền, đặc biệt ở khu vực miền Trung và khu vực Miền Nam.

- Unicons dần khẳng định xu hướng mới của công tác thi công trọn gói từ công tác thiết kế đến thi công tất cả các gói thầu từ xây dựng kết cấu kiến trúc, Cơ điện và hoàn thiện trang trí nội thất.

- Năng lực và thi công cơ điện đã được khẳng định khi Unicons đã có những công trình thi công cơ điện phức tạp, quy mô lên đến hơn 9 triệu USD.

4.2 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, nhân sự

- Tuyển dụng được thêm nhiều Kỹ sư, Kiến trúc sư có kiến thức tốt và có kinh nghiệm, là cơ sở để đào tạo đội ngũ kế cận. Tinh giảm một số vị trí hoạt động kém hiệu quả nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn nhân lực.

- Đội ngũ nhân sự các Giám đốc dự án, các Ban chỉ huy công trường, các phòng ban đã từng bước trưởng thành thể hiện trong việc tự tin giao tiếp với Chủ đầu tư, tư vấn và các đối tác trong quá trình thực hiện dự án. Chủ động đề ra các giải pháp để thực hiện tốt công việc và được các đối tác đánh giá cao.

- Phòng Kỹ Thuật được cung cấp thêm những nhân sự giỏi để thực hiện tốt nhiệm vụ đấu thầu nhưng đồng thời cũng là nơi đưa ra các giải pháp tư vấn, thiết kế, biện pháp thi công hiệu quả và hợp lý nhất cho các công trường.

4.3 Hệ thống quản lý

- Sau một năm hoạt động, Phòng Pháp chế và Quản lý hệ thống đã đạt được những kết quả nhất định trong công tác xây dựng hệ thống và quản lý hạn chế rủi ro cho công ty, cụ thể như:

- Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp quy quy định chức năng nhiệm vụ của các phòng ban trong công ty, việc quy định này giúp hạn chế các hoạt động chồng chéo hoặc bỏ sót trách nhiệm trong công việc, làm công việc hoàn thành nhanh hơn với kết quả tốt hơn.
- Duy trì và tốt hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008 và triển khai thành công thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007.
- Quy định việc lưu trữ hồ sơ trong toàn công ty, danh mục hóa tài liệu hồ sơ trong toàn công ty phục vụ công tác lưu trữ, tìm kiếm dễ dàng thuận tiện.
- Đàm phán hợp đồng với các khách hàng, với nhà cung cấp/ nhà thầu phụ chặt chẽ, phòng ngừa rủi ro cho công ty.

4.4 Công tác An toàn lao động

- Tiếp tục thực hiện tốt chính sách về An toàn lao động, thực hiện trang bị bảo hộ lao động cho 100% CBNV và công nhân trên công trường, vận hành thành công hệ thống

quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007, Công ty đã thi công các công trình an toàn, không để xảy ra tai nạn chết người trong năm vừa qua.

- Unicons tiếp tục được các khách hàng đánh giá cao về chính sách an toàn, nhiều công trình có yêu cầu an toàn cao như Nhà máy Pepsi Bắc Ninh, Nhà Máy TBC- BALL Bình Dương, Khu TTTM Eden Tp HCM, Nhà máy Bosch Đồng Nai ... đã được thi công dưới sự kiểm soát an toàn chặt chẽ.

- Chính sách an toàn sức khỏe nghề nghiệp và môi trường của công ty trở thành một công cụ quan trọng để khác biệt hóa và làm tăng lợi thế cạnh tranh của công ty trước các đối thủ trên thị trường.

5. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012.

Để triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được HĐQT đề ra trên đây (với doanh số 1.500 tỷ đồng, lợi nhuận 40 tỷ đồng), Ban điều hành đưa ra một số biện pháp cụ thể phân đầu hoàn thành kế hoạch như sau

5.1 Công tác tiếp thị, tìm kiếm công việc và đấu thầu

Nguồn công việc cho công ty trong giai đoạn này là vấn đề ưu tiên hàng đầu, do đó Ban điều hành định hướng:

- Tập trung quảng bá thương hiệu Unicons trên phạm vi cả nước để đưa tên tuổi Unicons đến với các Chủ đầu tư tạo cơ hội hợp tác và phát triển những khách hàng mới. Tạo thêm nhiều kênh và đầu mối thông tin để tiếp cận khách hàng.

- Tiếp cận khách hàng qua nhiều kênh, huy động mọi lực lượng trong công ty tham gia công tác tiếp xúc phát triển khách hàng. Để thực hiện được nhiệm vụ này, nhóm phụ trách công tác tiếp thị phát triển khách hàng sẽ được củng cố và đề ra kế hoạch hoạt động cụ thể.

- Chiến lược phát triển nguồn công việc của công ty giai đoạn này tiếp tục ưu tiên tiếp cận những dự án đầu tư công nghiệp và sản xuất, có nguồn vốn đầu tư nước ngoài hoặc các Chủ đầu tư có nguồn vốn tốt.

- Đấu thầu là một hoạt động quan trọng mang về dự án cho công ty. Do đó, cần cải tiến hơn nữa công tác đấu thầu và tính toán khối lượng, để có thể đấu thầu nhiều công trình cùng một lúc, tư vấn kỹ thuật cho Chủ đầu tư theo yêu cầu của khách hàng. Bên cạnh đó, cũng cần tiếp tục rà soát và cập nhật thêm hệ thống nhà thầu phụ, nhà cung cấp để có được giá cạnh tranh.

5.2 Công tác tổ chức nhân sự và đào tạo

Trên quan điểm nhân lực là yếu tố then chốt quyết định thành công, Công ty tiếp tục củng cố đội ngũ nhân sự, xây dựng bộ máy quản lý đủ mạnh để đảm đương khối lượng công việc như kế hoạch đã đề ra. Công tác nhân sự trong thời gian tới sẽ tập trung vào:

- Kiện toàn bộ máy quản lý nhân sự cho phù hợp với đặc điểm kinh doanh của Công ty là một nhà thầu xây dựng chuyên nghiệp.
- Tinh lọc và sắp xếp bộ máy quản lý và kỹ sư giám sát theo hướng gọn nhẹ và linh hoạt, phù hợp với đặc điểm thi công của các vùng miền, nhưng vẫn đáp ứng mọi yêu cầu của khách hàng.
- Tuyển dụng thêm những nhân sự có kinh nghiệm cho công ty, trong trường hợp cần thiết sẽ tuyển dụng thêm chuyên gia nước ngoài cho các vị trí quan trọng trong đó có vị trí Giám đốc phát triển kinh doanh.
- Xây dựng các tài liệu quản lý nhân sự, trong đó có các tiêu chí đánh giá rõ ràng, đảm bảo tính công bằng và khích lệ trong công việc.
- Đào tạo, bao gồm cả đào tạo về chuyên môn và các kỹ năng quản lý.
- Quy hoạch và xây dựng lộ trình thăng tiến cho các vị trí quản lý.
- Ban hành quy chế lương thưởng mới và cải tiến một số chính sách phúc lợi cho người lao động.

5.3 Cải tiến hệ thống quản lý

Sau thời gian hơn 5 năm hoạt động, đây là thời điểm thích hợp cho việc rà soát lại toàn bộ các quy trình quản lý và thực hiện cải tiến. Việc cải tiến hệ thống và hợp lý hóa quy trình hoạt động sẽ giúp công ty hạn chế rủi ro, tránh những lãng phí, nâng cao năng lực cạnh tranh.

- Xây dựng và đưa vào áp dụng hệ thống quản lý thi công tại các công trường thể hiện thống nhất qua 3 giai đoạn, 6 mục tiêu, 6 bộ phận chức năng và 9 nội dung quản lý công việc. Qua đó, công tác thi công tại các công trường sẽ được triển khai theo các quy trình, quy định nhằm thống nhất cách làm, tận dụng được tối đa nguồn lực và nâng cao hiệu quả quản lý.
- Nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhằm tận dụng và quản lý tri thức một cách khoa học nhằm xử lý công việc nhanh, chính xác và hiệu quả.

5.4 Quản lý thi công xây lắp tại các công trường

- Quản lý chất lượng và hình ảnh công trường như là một mục tiêu quan trọng hướng đến sự hài lòng của khách hàng. Phần đầu thực hiện mục tiêu gia tăng niềm tin của khách hàng đối với Unicons sau mỗi công trình.
- Cùng công ty triển khai và áp dụng thành công hệ thống quản lý mới tại các công trường, đảm bảo tính thống nhất, chuyên nghiệp và chặt chẽ trong thi công. Trong quá trình áp dụng hệ thống quản lý sẽ tập trung đào tạo và nâng cao chuyên môn cho một số vị trí chức năng trên công trường.
- Nghiên cứu và áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng xanh (LEED, Green Building) cho một số công trình nhằm đáp ứng nhu cầu và xu hướng chung về tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường của ngành xây dựng tiên tiến trên thế giới.

- Cùng với Phòng kỹ thuật, các Ban chỉ huy Công trường sẽ phát huy kinh nghiệm kết hợp với tính toán khoa học để đề xuất các giải pháp thi công hợp lý nhằm đẩy nhanh tiến độ, tiết giảm chi phí cho Chủ đầu tư.
- Đề ra biện pháp kiểm soát chi phí, trách lãng phí và sai sót trên công trường, cụ thể là các chi phí vật liệu chính, chi phí thiết bị, nhân công và chi phí Ban chỉ huy công trường.
- Cung cố bộ máy thi công cơ điện (M&E), tạo điều kiện và thúc đẩy công tác cơ điện phát triển song hành với hoạt động xây dựng dân dụng và công nghiệp.

5.5 Kinh doanh VLXD và Quản lý vật tư thiết bị

- Tiếp tục củng cố mối quan hệ với cả nhà cung cấp và khách hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ để có thêm những khách hàng tốt.
- Đẩy mạnh công tác dự đoán, dự báo xu hướng giá đối với vật liệu xây dựng chính, đặc biệt là sắt thép, bê tông để có chính sách và biện pháp kịp thời phòng ngừa rủi ro biến động giá.
- Hoạt động quản lý thiết bị cần nghiên cứu ứng dụng các thiết bị xây dựng tiên tiến nhằm giảm sức người và đáp ứng tiến độ thi công gấp và kỹ thuật ngày càng phức tạp của công trình.
- Khai thác sử dụng hiệu quả tổng kho của công ty tại Bình Dương, làm tốt công tác hậu cần, cung ứng đầy đủ kịp thời nguyên vật liệu và thiết bị cho công trường.

5.6 Công tác An toàn lao động

Với chính sách an toàn một cách thực chất và hiệu quả, Công ty sẽ tiếp tục cải tiến mạnh mẽ nhằm thay đổi về chất của Ban an toàn và công tác An toàn lao động trên các công trường, cụ thể:

- Ban hành các quy định chặt chẽ về an toàn lao động như đúng chính sách đã tuyên bố.
- Tiếp tục tuyển dụng và bổ sung nhân sự có kinh nghiệm và năng lực cho Ban an toàn. Cử cán bộ an toàn đi học các lớp học chuyên nghiệp do các tổ chức nước ngoài đào tạo.
- Bên cạnh các chế tài xử lý vi phạm về an toàn, Công ty sẽ áp dụng các biện pháp để thu hút và khuyến khích sự tham gia của các nhân sự trong công ty trong công tác an toàn.

5.7 Công tác tài chính và đầu tư

Trong điều kiện hiện nay, việc an toàn tài chính là vấn đề sống còn đối với doanh nghiệp, do đó Ban điều hành đã tập trung cao trong việc quản lý và điều hành tài chính, cụ thể:

- Kiểm soát và phòng ngừa rủi ro tài chính trong quá trình ký kết hợp đồng.
- Rà soát và thu hồi công nợ để tăng vốn lưu động cho công ty.

- Hạn chế và giảm tối đa các khoản đầu tư, nhằm tập nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Nâng cao công tác quản lý dòng tiền, phòng tránh rủi ro về thanh khoản cho công ty.

Để có thể hoàn thành kế hoạch của năm 2012 đã đề ra trên đây, đòi hỏi toàn thể CB-CNV từ cấp cao nhất đến từng nhân viên công ty phải tiếp tục phát huy tinh thần trách nhiệm, ý thức và chủ động sáng tạo trong công việc để phát huy hết khả năng hoàn thành công việc với hiệu quả cao nhất.

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

Trân trọng cảm ơn!

T/M BAN GIÁM ĐỐC
Tổng giám đốc

(Đã ký)

NGUYỄN SỸ CÔNG

PHẦN IV. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính thưa Đại hội,

Kính thưa Quý vị đại biểu,

Năm 2011 tiếp tục là năm khó khăn của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp kinh doanh xây dựng, bất động sản. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons) đã hoàn thành kết quả kinh doanh được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm trước. Điều này khẳng định việc quản trị của Hội đồng quản trị và sự điều hành của Ban lãnh đạo đã phát huy tác dụng, điều hành hoạt động của công ty có hiệu quả.

Căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam năm 2011 với nội dung sau.

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011

Ban kiểm soát Công ty thống nhất với các số liệu báo cáo kết quả hoạt động năm 2011 của Hội đồng quản trị đã trình bày trước Đại hội và Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP HCM (AISC) kiểm toán và xác nhận, một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

DVT : Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2011	Thực hiện 2011	
			Giá trị	% / KH
1	Tổng doanh thu	1.300,00	1.755,86	135,07%
1.1	<i>Trong đó: doanh thu xây lắp</i>	<i>1.000,00</i>	<i>1.363,57</i>	<i>136,36%</i>
1.2	<i>Doanh thu KD VLXD</i>	<i>300,00</i>	<i>392,29</i>	<i>130,76%</i>
2	Tổng lợi nhuận sau thuế	40,00	47,50	118,75%
3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/DT	3,08%	2,71%	
4	Tỷ lệ cổ tức (*)	20%	10%	

(*) Cổ tức đã tạm ứng là 10% bằng cổ phiếu trong năm 2011, 10% còn lại đã chi trả bằng tiền mặt trong tháng 5/2012.

Một số thông tin tài chính cần lưu ý:

- Chi phí Quản lý doanh nghiệp/ Doanh thu năm 2011 là 1,84% so với năm 2010 là 1,94%, tỷ lệ này giảm một phần do tốc độ tăng doanh thu trong năm tăng nhanh hơn so với tốc độ tăng chi phí, và Ban kiểm soát thấy đây là một nỗ lực của Ban điều hành trong việc tiết giảm chi phí quản lý.

2. Năm 2011, công ty đã thu xếp tương đối đủ vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, tuy nhiên có những thời điểm do có khó khăn về vốn công ty đã huy động từ các cá nhân (là cán bộ công nhân viên công ty) với số tiền 5 tỷ đồng.
3. Căn cứ Nghị quyết của đại hội đồng thường niên Lần 5- năm 2011 Công ty đã trích quỹ đầu tư phát triển: 24.711.158.975 đồng; Quỹ dự phòng tài chính 2.332.482.000 đồng; Quỹ dự trữ bắt buộc: 2.332.482.000 đồng; Quỹ khen thưởng phúc lợi: 8.992.339.000 đồng từ nguồn lợi nhuận để lại năm 2010 và 2009.
4. Tổng giá trị đầu tư tài sản trong năm là 19.412.058.638 đồng. Trong đó chủ yếu là đầu tư TSCĐ hữu hình là 19.304.958.638 đồng, đầu tư tài sản vô hình 107.100.000 đồng mua bản quyền phần mềm.
5. Trong năm thanh tra Thuế của cục thuế TP HCM đã thanh tra thuế năm tài chính 2009 đã kiểm tra và đề nghị truy thu số thuế TNDN được ưu đãi của Unicons từ năm 2007- 2009. Tuy nhiên sau khi kiến nghị lên Bộ tài chính và Tổng Cục thuế, Công ty đã bảo vệ thành công và không bị truy thu khoản thuế đã được ưu đãi trên.
6. Năm 2011 công ty áp dụng việc giảm 30% thuế TNDN theo chính sách hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp vừa và nhỏ của Quốc hội và Chính phủ, số tiền được ưu đãi là 4.239.063.257 đồng (được nêu chi tiết trong báo cáo kiểm toán tại mục VI của Thuyết minh báo cáo tài chính- trang số 26).
7. 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.
8. Do báo cáo tài chính năm 2011 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.

Đánh giá chung :

1. Các chỉ tiêu đạt được đã vượt kế hoạch đã đề ra và cao so với các đơn vị cùng ngành, cùng quy mô.
2. Tình hình tài chính của Công ty an toàn và lành mạnh.

II. THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

1. Trong năm công ty đã sử dụng hết số tiền 38.786.700.000 đồng huy động được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ năm 2010 và đã báo cáo với Ủy ban chứng khoán Nhà nước vào tháng 9/2011, chi tiết như sau:

+ Mua đất tại Bình Dương, nộp các khoản tiền có liên quan:	13.342.681.128 đồng
+ Xây dựng một số hạng mục của kho tại Bình Dương:	2.905.257.659 đồng
+ Đầu tư TSCĐ thiết bị văn phòng, và thiết bị xây dựng:	11.975.544.684 đồng
+ Bổ sung vốn lưu động:	10.563.216.529 đồng

Tổng cộng **38.786.700.000 đồng**

2. Trong năm công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo đúng tinh thần của Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên lần 5 - 2011 và thực hiện đúng các quy định của Luật chứng khoán, Ủy ban Chứng khoán nhà nước. Vốn điều lệ công ty trước khi phát hành 53 tỷ; sau khi phát hành 63,6 tỷ đồng, Chi tiết như sau:
 - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho năm 2010 (đợt 2) và năm 2011 (đợt 1) với tỷ lệ 20%, tương đương cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được nhận 02 cổ phiếu mới.
 - Thời gian thực hiện trong tháng 12/2011.
 - Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động.

III. CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

- Công tác quản lý và điều hành kinh doanh đã thực hiện đúng theo pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Trong năm Ban điều hành đã tiếp tục công tác xây dựng bộ máy tổ chức, xây dựng một số quy chế quy định nội bộ và phát triển nguồn nhân lực.
- Tổ chức thi công tốt, các công trình do công ty thi công đạt chất lượng cao về kỹ thuật, tạo uy tín tốt đối với các khách hàng.
- Tìm kiếm và phát triển thêm một số khách hàng, đặc biệt có những khách hàng lớn là các công ty đa quốc gia.
- Xây dựng tốt mối quan hệ với Chủ đầu tư/ Khách hàng.

IV. KIỂM SOÁT VỀ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH, THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, TÌNH HÌNH TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VÀ CÁC QUY ĐỊNH KHÁC CỦA CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị Công ty đã nghiêm chỉnh thực hiện tất cả các quyết nghị đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên lần 5 - năm 2011, thực hiện quản trị theo hình thức dân chủ, biểu quyết ý kiến theo đa số và vì lợi ích của công ty.
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, bền vững. Hoàn thành vượt mức kế hoạch năm được Đại hội đồng Cổ đông năm trước giao.
3. Công ty đã chấp hành tốt chế độ hạch toán kế toán, pháp lệnh về thuế và các khoản phải nộp ngân sách, thực hiện đúng các chế độ, chính sách cho người lao động.
4. 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 hợp pháp cao

nhất của Công ty và cổ đông của Công ty. HĐQT đã tổ chức họp định kỳ thường xuyên để thảo luận và đưa ý kiến chỉ đạo kịp thời đối với công tác điều hành Công ty.

V. NHỮNG KIẾN NGHỊ KHÁC

Dự báo năm 2012 những khó khăn sẽ còn tiếp diễn và ảnh hưởng mạnh đến các doanh nghiệp xây dựng, bất động sản. Ban kiểm soát kính đề nghị HĐQT và Ban điều hành lưu ý một số vấn đề sau:

- Tăng cường các biện pháp phòng ngừa rủi ro và nâng cao an toàn tài chính trong các giao dịch kinh tế.
- Đề ra các biện pháp tiết kiệm, giảm giá thành để cạnh tranh và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
- Xây dựng mức cổ tức hợp lý trên cơ sở hài hòa giữa lợi ích cổ đông và sự ổn định và bền vững của công ty, đặc biệt trong điều kiện chi phí vốn tăng cao như hiện nay.
- Có chiến lược phát triển thêm các lĩnh vực sản xuất kinh doanh có liên quan nhằm gia tăng doanh số và lợi nhuận.

Kính thưa quý vị cổ đông !

Với những thành công đã đạt được, chúng tôi đánh giá cao định hướng đúng đắn của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của Ban điều hành trong những năm vừa qua. Tuy nhiên, với diễn biến của nền kinh tế những tháng đầu năm 2012, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đặt ra sẽ hết sức nặng nề cho HĐQT và Ban điều hành trong năm nay. Tôi Hy vọng HĐQT và Ban điều hành sẽ có những quyết sách hợp lý để vượt qua khó khăn và vững bước phát triển trong các năm tiếp theo. Riêng Ban kiểm soát cũng cần phải nỗ lực hơn nữa để thực thi các công việc của mình. Chúng tôi chân thành cảm ơn và mong tiếp tục nhận được sự hỗ trợ, hợp tác của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và sự ủng hộ của các Quý cổ đông.

Kính chúc sức khỏe Quý vị Cổ đông,

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp,

**T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

(Đã ký)
HÀ TIÊU ANH

PHẦN V. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. THÔNG TIN VỀ HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH

1.1 Thông tin Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Thành viên độc lập
1	Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	270.000	4,25	✓
2	Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	106.040	3,24	
3	Trần Quang Quân	Thành viên	111.300	1,75	✓
4	Trần Quang Tuấn	Thành viên	57.480	0,90	✓
5	Đặng Hoài Nam	Thành viên	41.700	0,66	

1.1.1 Ông Nguyễn Bá Dương *Chủ tịch Hội đồng quản trị*

- *Họ và tên:* Nguyễn Bá Dương
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 22/04/1959
- *Số CMND:* 024281981 cấp ngày 11/08/2004 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Nam Định
- *Địa chỉ thường trú:* 68A Hoàng Hoa Thám, P.7, Quận Bình Thạnh, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 2266
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kiến trúc sư

1.1.2 Ông Nguyễn Sỹ Công *Thành viên Hội đồng quản trị*

- *Họ và tên:* Nguyễn Sỹ Công
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 04/06/1970
- *Số CMND:* 025222707 cấp ngày 17/11/2009 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Thái Bình
- *Địa chỉ thường trú:* 382/7 Quang Trung, P.10, Quận Gò Vấp, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

1.1.3 Ông Trần Quang Quân *Thành viên Hội đồng quản trị*

- *Họ và tên:* Trần Quang Quân
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 05/08/1973
- *Số CMND:* 201100842 cấp ngày 02/03/1998 tại Đà Nẵng
- *Quê quán:* Đà Nẵng
- *Địa chỉ thường trú:* 1F15 Nguyễn Thái Sơn, P3, Q. Gò Vấp, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.39979168

- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

1.1.4 Ông Trần Quang Tuấn *Thành viên Hội đồng quản trị*

- *Họ và tên:* Trần Quang Tuấn
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 04/04/1974
- *Số CMND:* 024000959 cấp ngày 26/02/2002 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Quảng Nam
- *Địa chỉ thường trú:* 225B Bùi Thị Xuân, P1, Q.Tân Bình, TP. HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 2266
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

1.1.5 Ông Đặng Hoài Nam *Thành viên Hội đồng quản trị*

- *Họ và tên:* Đặng Hoài Nam
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 18/03/1976
- *Số CMND:* 024824752 cấp ngày 04/01/2008 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Nam Định
- *Địa chỉ thường trú:* B1602 Botanic, 312 Nguyễn Thượng Hiền, P5, Q.PN
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 3366
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

1.2 Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Hà Tiểu Anh	Trưởng ban	52.800	0,83	
2	Lâm Bích Loan	Thành viên	37.500	0,59	
3	Võ Thanh Liêm	Thành viên	30.480	0,48	

1.2.1 Bà Hà Tiểu Anh *Trưởng ban kiểm soát*

- *Họ và tên:* Hà Tiểu Anh
- *Giới tính:* Nữ
- *Ngày tháng năm sinh:* 21/07/1972
- *Số CMND:* 023747266 cấp ngày 06/11/2007 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Nghệ An
- *Địa chỉ thường trú:* 62D/24 Nguyễn Hồng, P.11, Bình Thạnh, TP. HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 2255
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

1.2.2 Bà Lâm Bích Loan *Thành viên ban kiểm soát*

- *Họ và tên:* Lâm Bích Loan
- *Giới tính:* Nữ
- *Ngày tháng năm sinh:* 23/11/1967
- *Số CMND:* 024291885 cấp ngày 23/12/2004 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Bình Dương
- *Địa chỉ thường trú:* 174/40D Chu Văn An, F12, Q. Bình Thạnh, TP.HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 2255
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

1.2.3 Ông Võ Thanh Liêm

Thành viên ban kiểm soát

- *Họ và tên:* Võ Thanh Liêm
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 15/05/1977
- *Số CMND:* 025051505 cấp ngày 05/11/2008 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Tiền Giang
- *Địa chỉ thường trú:* 14 LôH1, KP2, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 2255
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

1.3 Ban giám đốc

Danh sách thành viên Ban giám đốc gồm 03 thành viên trong đó 02 thành viên là thành viên của Hội đồng quản trị:

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Nguyễn Sỹ Công	Tổng GD	206.040	3,24	TV HĐQT
2	Ngô Thanh Phong	Phó TGD	91.680	1,44	
3	Đặng Hoài Nam	Phó TGD	41.700	0,66	TV HĐQT

1.3.1 Ông Nguyễn Sỹ Công

Tổng giám đốc

- *Họ và tên:* Nguyễn Sỹ Công
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 04/06/1970
- *Số CMND:* 025222707 cấp ngày 17/11/2009 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Thái Bình
- *Địa chỉ thường trú:* 382/7 Quang Trung, P.10, Quận Gò Vấp, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 3366
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

1.3.2 Ông Ngô Thanh Phong
Phó Tổng giám đốc

- *Họ và tên:* Ngô Thanh Phong
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 20/02/1976
- *Số CMND:* 300826563 cấp ngày 14/10/2002 tại Long An
- *Quê quán:* Long An
- *Địa chỉ thường trú:* 12-02, Lô M1, C/C Tôn Thất Thuyết, P1, Quận 4
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 3366
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

1.3.3 Ông Đặng Hoài Nam
Phó Tổng giám đốc

- *Họ và tên:* Đặng Hoài Nam
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 18/03/1976
- *Số CMND:* 024824752 cấp ngày 04/01/2008 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Nam Định
- *Địa chỉ thường trú:* B1602 Botanic, 312 Nguyễn Thượng Hiền, P5, Q.PN
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 3366
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

2. THAY ĐỔI VỀ SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA HĐQT, BKS, BAN ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2011, công ty thực hiện việc phát hành tăng vốn từ 53,0 tỷ lên 63,6 tỷ đồng; làm thay đổi số lượng cổ phần sở hữu của các nhân sự tham gia quản trị, kiểm soát và điều hành công ty, cụ thể như sau:

TT	Tên thành viên	Chức vụ	Trước khi phát hành		Sau khi phát hành	
			Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
1	Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT	225.000	4,25	270.000	4,25
2	Nguyễn Sỹ Công	TV HĐQT	171.700	3,24	206.040	3,24
3	Trần Quang Quân	TV HĐQT	92.750	1,75	111.300	1,75
4	Trần Quang Tuấn	TV HĐQT	47.900	0,90	57.480	0,90
5	Đặng Hoài Nam	TV HĐQT	34.750	0,66	41.700	0,66
6	Ngô Thanh Phong	Phó TGD	76.400	1,44	91.680	1,44
7	Hà Tiểu Anh	Trưởng BKS	44.000	0,83	52.800	0,83
8	Lâm Bích Loan	TV BKS	31.250	0,59	37.700	0,59
9	Võ Thanh Liêm	TV BKS	25.400	0,48	30.480	0,48

PHẦN VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011 (Đã kiểm toán)

1. ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM (AISC)

Địa chỉ: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 39 305 163 Fax: (08) 39 304 281

Website: www.aisc.com.vn email: aisc@aisc.com.vn

2. BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN (Đính kèm)



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

Auditing & Informatic Services Company Limited

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Hội đồng Quản trị và 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 2011.

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304472276 ngày 14 tháng 7 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 31 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi. Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: đại lý vận tải;
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: lắp đặt đường dây, trạm biến thế, thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ - điện lạnh;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Quản lý dự án;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế phần cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường.

Trụ sở chính: Tầng 5-6 số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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.

3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám Tổng đốc và Kế toán trưởng:

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Sỹ Công	Ủy viên
Ông Đặng Hoài Nam	Ủy viên
Ông Trần Quang Quân	Ủy viên
Ông Trần Quang Tuấn	Ủy viên

Ban Kiểm soát

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Lâm Bích Loan	Thành viên
Ông Võ Thanh Liêm	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám Đốc
Ông Ngô Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Ông Đặng Hoài Nam	Kế toán trưởng
-------------------	----------------

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 2011.

6. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và 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 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các số 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 được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và 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 Hội đồng Quản trị và 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 2011, 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 2011.

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

Tp. HCM, ngày 07 tháng 03 năm 2012

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám Đốc



Số: 12.11.909/AISC-DN1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

Kính gửi:

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 2011, được lập ngày 10 tháng 02 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam từ trang 05 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của 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 báo cáo tài chính này.

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 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 Uy Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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.

Tp.HCM, ngày 07 tháng 03 năm 2012

KIỂM TOÁN VIÊN

ĐẬU NGUYỄN LÝ HẰNG
Số chứng chỉ KTV: 1169/KTV
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



PHẠM THỊ HỒNG UYÊN
Số chứng chỉ KTV: 0794/KTV
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		505.841.880.832	311.858.920.686
I. Tiền	110	V.1	186.885.402.666	39.201.843.147
1. Tiền	111		186.885.402.666	39.201.843.147
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		159.813.582.837	120.780.103.927
1. Phải thu khách hàng	131	V.2.1	130.202.525.231	102.127.542.781
2. Trả trước cho người bán	132	V.2.2	29.172.224.057	1.707.150.303
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	138	V.2.3	438.833.549	16.945.410.843
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.3	141.233.542.280	139.991.775.768
1. Hàng tồn kho	141		141.233.542.280	139.991.775.768
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.909.353.049	11.885.197.844
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.4.1	-	8.013.463.267
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.4.2	17.909.353.049	3.871.734.577
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		73.921.665.646	48.996.707.994
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở 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		-	-
II. Tài sản cố định	220		44.752.317.764	34.271.060.936
1. TSCĐ hữu hình	221	V.5	31.708.629.499	18.493.713.450
- Nguyên giá	222		43.379.534.430	24.074.575.792
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.670.904.931)	(5.580.862.342)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.6	13.043.688.265	13.246.704.907
- Nguyên giá	228		13.598.048.758	13.490.948.758
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(554.360.493)	(244.243.851)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	2.530.642.579
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
1. Nguyên giá	241		-	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		29.169.347.882	14.725.647.058
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	29.169.347.882	14.725.647.058
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN			579.763.546.478	360.855.628.680

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		383.272.195.912	202.204.628.181
I. Nợ ngắn hạn	310		383.272.195.912	202.204.628.181
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.8.1	5.000.000.000	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.8.2	232.766.480.615	127.094.489.593
3. Người mua trả tiền trước	313	V.8.3	78.124.988.652	49.892.850.692
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.4	15.777.819.438	3.849.008.101
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.8.5	30.994.207.262	3.404.733.914
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.8.6	17.252.127.474	12.153.058.823
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.8.7	5.501.510.187	6.621.000.000
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	V.8.8	(2.144.937.716)	(810.512.942)
II. Nợ dài hạn	330		-	-
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		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		196.491.350.566	158.651.000.499
I. Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.9	196.491.350.566	158.651.000.499
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		63.600.000.000	53.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.146.700.000	22.146.700.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân 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		49.805.617.021	25.094.458.046
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		13.163.862.424	8.498.898.424
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		47.775.171.121	49.910.944.029
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		579.763.546.478	360.855.628.680

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
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		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phan Thị Ngọc Thúy

Đặng Hoài Nam



Tổng Giám đốc

Nguyễn Sỹ Công

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.755.866.421.300	1.088.391.782.364
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		1.755.866.421.300	1.088.391.782.364
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.675.379.147.695	1.016.390.072.073
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		80.487.273.605	72.001.710.291
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.254.295.684	1.884.308.561
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	596.133.155	400.491.043
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		420.000.000	241.885.533
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		32.371.554.030	21.099.995.411
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		57.773.882.104	52.385.532.398
11. Thu nhập khác	31		438.812.511	2.740.405.362
12. Chi phí khác	32		823.614.280	1.037.594.641
13. Lợi nhuận khác (31-32)	40		(384.801.769)	1.702.810.721
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50	VI.5	57.389.080.335	54.088.343.119
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		9.891.147.600	7.438.701.065
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		47.497.932.735	46.649.642.054
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		8.962	13.540

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phan Thị Ngọc Thúy

Đặng Hoài Nam

Nguyễn Sỹ Công

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	57.389.080.335	54.088.343.119
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	6.400.159.231	3.411.804.736
Các khoản dự phòng	03	-	-
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	2.172.915.547	-
Lãi/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05	(7.026.587.872)	-
Chi phí lãi vay	06	420.000.000	241.885.533
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	59.355.567.241	57.742.033.388
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(45.057.634.115)	4.035.574.083
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(1.241.766.512)	(65.688.313.069)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	133.163.796.649	11.658.604.915
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12	(14.443.700.824)	6.451.521.541
Tiền lãi vay đã trả	13	(420.000.000)	(241.885.533)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.597.539.582)	(9.855.860.734)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	29.376.122.975	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(6.494.771.610)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	157.134.845.832	(2.393.097.019)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(19.304.958.638)	(24.664.243.752)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	-	334.285.714
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.026.587.872	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(12.278.370.766)	(24.329.958.038)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31	-	38.786.700.000
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.000.000.000	15.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(15.000.000.000)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36	-	(5.580.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	5.000.000.000	33.206.700.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	149.856.475.066	6.483.644.943
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	39.201.843.147	31.728.607.583
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(2.172.915.547)	989.590.621
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	186.885.402.666	39.201.843.147

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phan Thị Ngọc Thúy

Đặng Hoài Nam



Tổng Giám đốc

Nguyễn Sỹ Công

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304472276 ngày 14 tháng 7 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 31 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, lắp đặt, tư vấn, quản lý, kinh doanh, dịch vụ

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi. Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: đại lý vận tải;
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: lắp đặt đường dây, trạm biến thế, thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ - điện lạnh;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Quản lý dự án;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế phần cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường.

4. Tổng số nhân viên đến 31/12/2011: 257 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.

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 chế biến 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

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

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.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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, chuyên gia 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Phần mềm máy vi tính

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.

Quyền sử dụng đất

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.

4.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của tài sản thuê tài chính được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

4.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định 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:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>15 - 20 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>05 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 năm</i>
<i>Tài sản cố định vô hình phần mềm máy tính</i>	<i>02 năm</i>

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp; Được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

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 thiết bị thi công công trình và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

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 đến 36 tháng.

8. Khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

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

Chi phí phải trả: 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 gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác và ước tính hợp lý.

10. 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Nguồn vốn kinh doanh do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản 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.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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 như sau:

- Trích 5% vào Quỹ dự phòng tài chính
- Trích 5% vào Quỹ dự trữ bắt buộc
- Trích 40% vào Quỹ đầu tư phát triển
- Trích 15% vào Quỹ khen thưởng phúc lợi

Các khoản trích quỹ và chia cổ tức sẽ được trình Đại hội cổ đông và sẽ ghi nhận vào sổ kế toán sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

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 phần 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 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.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

1. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

2. Trường hợp 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 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua 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.

14. 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.

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

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

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

15. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

Đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào cuối kỳ kế toán.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả) có gốc ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Tỷ giá quy đổi tại ngày 31/12/2011: 20.828 VNĐ/USD.

Công ty áp dụng hướng dẫn theo VAS 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("VAS 10") liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ, và đã áp dụng nhất quán trong các năm tài chính trước.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo VAS 10 khác biệt so với quy định trong thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền và công nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục Vốn chủ sở hữu, và sẽ được ghi giảm trong kỳ tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng số lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được trình bày ở phần thuyết minh số VIII.5.1

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	31/12/2011	01/01/2011
Tiền		
Tiền mặt	1.014.712.005	888.201.171
Tiền mặt VNĐ	1.014.712.005	888.201.171
Tiền gửi ngân hàng	185.870.690.661	38.313.641.976
Tiền gửi ngân hàng VNĐ	163.122.628.781	14.453.178.542
Tiền gửi ngân hàng ngoại tệ (USD)	# 1.092.186,57 USD 22.748.061.880	23.860.463.434
Tổng cộng	186.885.402.666	39.201.843.147
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/12/2011	01/01/2011
2.1 Phải thu khách hàng		
Phải thu khách hàng trong nước	130.202.525.231	102.127.542.781
Cộng	130.202.525.231	102.127.542.781
2.2 Trả trước cho người bán		
Khách hàng trong nước	29.172.224.057	1.707.150.303
Cộng	29.172.224.057	1.707.150.303
2.3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu khác	438.833.549	16.945.410.843
Cộng	438.833.549	16.945.410.843
Tổng cộng	159.813.582.837	120.780.103.927
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	159.813.582.837	120.780.103.927
3. Hàng tồn kho	31/12/2011	01/01/2011
Chi phí SX, KD dở dang	119.455.820.703	127.970.419.433
<i>Công trình Fusion Maia - Đà Nẵng</i>	-	1.700.316.000
<i>Nhà máy Bia Sài Gòn - Quảng Ngãi</i>	4.000.000.000	16.250.000.000
<i>Nhà máy Bia Sài Gòn - Sông Lam</i>	2.500.000.000	21.313.976.708
<i>Công trình SSIS II - 2009</i>	-	7.550.698.891
<i>Công trình Văn phòng Ngân hàng Á Châu</i>	5.200.000.000	9.101.682.424
<i>Công trình Văn phòng Ngân hàng Á Châu (hoàn thiện)</i>	429.326.907	-
<i>Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu</i>	6.856.045.497	7.929.501.508
<i>Công trình Trường Quốc tế Anh Việt BVIS</i>	-	15.677.450.275

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công trình C15B	-	4.294.716.258
Công trình Nhà máy Socola Dobra Vũng Tàu	99.104.430	5.213.675.652
Công trình Nhà máy Sản xuất kết cấu kiện bê tông	-	7.700.580.534
Công trình Metro Vũng Tàu	-	1.857.599.016
Công trình Khách sạn Novotel Sông Hàn - Đà Nẵng	30.351.342.627	593.482.887
Công trình Nhà máy United Pharma - Bình Dương	1.124.148.498	5.666.018.973
Công trình The Sun Villas - Đà Nẵng	3.422.485.958	4.136.881.196
Công trình The Sun Villas - Đà Nẵng (hoàn thiện)	3.720.785.512	-
Công trình Uni President (gói kiến trúc, kết cấu)	-	18.983.839.111
Công trình Làng Pháp Bà Nà Hill - Đà Nẵng	10.722.303.708	-
Công trình Eco Park	23.551.506.907	-
Công trình Eden Vincom	2.695.043.584	-
Công trình Intercontinental Resort & Spa	9.400.566.346	-
Công trình Tầng hầm nhà AR-RB-CF mở rộng	432.955.813	-
Công trình Cao ốc Royal Tower	2.428.416.919	-
Công trình Nhà máy Bosch Long Thành	5.608.067.306	-
Công trình Dobra Building Modification	229.625.185	-
Công trình Pepsico	6.684.095.506	-
Hàng hoá	21.777.721.577	12.021.356.335
Cộng giá gốc hàng tồn kho	141.233.542.280	139.991.775.768
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	141.233.542.280	139.991.775.768

- 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

4. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2011	01/01/2011
4.1 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		
Thuế giá trị gia tăng của hàng hoá dịch vụ	-	8.013.463.267
Cộng	-	8.013.463.267
4.2 Tài sản ngắn hạn khác		
Tạm ứng cho nhân viên	6.995.095.265	3.871.734.577
Ký quỹ ngắn hạn	10.914.257.784	-
Cộng	17.909.353.049	3.871.734.577
Tổng cộng	17.909.353.049	11.885.197.844

5. Tài sản cố định hữu hình: Xem Thuyết minh tại trang 29

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐVH khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	13.342.681.128	148.267.630	-	13.490.948.758
<i>Mua trong năm</i>	-	107.100.000	-	107.100.000
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-
Số dư cuối năm	13.342.681.128	255.367.630	-	13.598.048.758
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	111.615.488	132.628.363	-	244.243.851
<i>Khấu hao trong năm</i>	266.853.624	43.263.018	-	310.116.642
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-
Số dư cuối năm	378.469.112	175.891.381	-	554.360.493
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	13.231.065.640	15.639.267	-	13.246.704.907
Số dư cuối năm	12.964.212.016	79.476.249	-	13.043.688.265

7. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
Công cụ dụng cụ quản lý	147.431.033	208.009.843
Công cụ dụng cụ thi công công trình	29.021.916.849	14.517.637.215
Cộng	29.169.347.882	14.725.647.058

8. Vay và nợ ngắn hạn

31/12/2011 01/01/2011

8.1 Vay và nợ ngắn hạn

Vay ngắn hạn (*)	5.000.000.000	-
Cộng	5.000.000.000	-

(*) Vay ngắn hạn Ông Ngô Thanh Phong theo Hợp đồng huy động vốn ngày 01 tháng 06 năm 2011 với số tiền 2.000.000.000 VNĐ (hai tỷ đồng chẵn) và vay ngắn hạn Ông Nguyễn Sỹ Công theo Hợp đồng huy động vốn ngày 01 tháng 06 năm 2011 với số tiền 3.000.000.000 VNĐ (ba tỷ đồng chẵn);

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;

Thời hạn cho vay: tối thiểu 03 (ba) tháng;

Lãi suất vay: 1,2%/tháng; trả lãi hàng tháng

8.2 Phải trả người bán

Phải trả người bán trong nước	232.766.480.615	127.094.489.593
Cộng	232.766.480.615	127.094.489.593

8.3 Người mua trả tiền trước

Khách hàng trong nước	78.124.988.652	49.892.850.692
Cộng	78.124.988.652	49.892.850.692

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2011	01/01/2011
8.4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế giá trị gia tăng	4.775.713.774	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.891.147.600	3.513.726.065
Thuế thu nhập cá nhân	1.106.472.850	334.805.850
Các loại thuế khác	4.485.214	476.186
Cộng	15.777.819.438	3.849.008.101
8.5 Chi phí phải trả		
Chi phí thi công công trình	30.994.207.262	3.404.733.914
Cộng	30.994.207.262	3.404.733.914
8.6 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	620.321.471	385.081.598
Bảo hiểm xã hội	2.195.600	504.504
Bảo hiểm y tế	449.100	103.194
Bảo hiểm thất nghiệp	854.800	45.864
Các đội thi công công trình	16.491.616.910	11.269.831.479
Các khoản phải trả, phải nộp khác	136.689.593	497.492.184
Cộng	17.252.127.474	12.153.058.823
8.7 Dự phòng phải trả ngắn hạn		
Chi phí bảo hành công trình	5.501.510.187	6.621.000.000
Cộng	5.501.510.187	6.621.000.000
8.8 Quỹ khen thưởng phúc lợi		
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.144.937.716)	(810.512.942)
Cộng	(2.144.937.716)	(810.512.942)
Tổng cộng	383.272.195.912	202.204.628.181

9. Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thành viên góp vốn	Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ thực góp đến 31/12/2011	
	Tỷ lệ %	Vốn thực góp	Tỷ lệ %	Vốn thực góp
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	31,00%	19.716.000.000	31,00%	19.716.000.000
Đại diện: Ông Nguyễn Bá Dương				
Ông Huỳnh Nhật Minh	4,34%	2.760.000.000	4,34%	2.760.000.000
Ông Nguyễn Bá Dương	4,25%	2.700.000.000	4,25%	2.700.000.000
Ông Nguyễn Thái Sơn	3,77%	2.400.000.000	3,77%	2.400.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thành viên góp vốn	Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ thực góp đến 31/12/2011	
Ông Nguyễn Sỹ Công	3,24%	2.060.400.000	3,24%	2.060.400.000
Ông Vũ Hoàng Diệu Anh	3,15%	2.000.400.000	3,15%	2.000.400.000
Bà Phan Thị Ngọc Thúy	2,19%	1.390.680.000	2,19%	1.390.680.000
Ông Phan Huy Vĩnh	1,84%	1.170.000.000	1,84%	1.170.000.000
Ông Trần Quang Quân	1,75%	1.113.000.000	1,75%	1.113.000.000
Ông Nguyễn Xuân Trường	1,69%	1.076.400.000	1,69%	1.076.400.000
Bà Lê Thúy Hương	1,47%	936.000.000	1,47%	936.000.000
Ông Ngô Thanh Phong	1,44%	916.800.000	1,44%	916.800.000
Bà Nguyễn Thị Hải Thanh	1,38%	880.800.000	1,38%	880.800.000
Ông Nguyễn Thành Đức	1,32%	840.000.000	1,32%	840.000.000
Ông Nguyễn Xuân Đạo	1,10%	702.000.000	1,10%	702.000.000
Các cổ đông khác (*)	36,07%	22.937.520.000	36,07%	22.937.520.000
Cộng	100,00%	63.600.000.000	100,00%	63.600.000.000

b. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem Thuyết minh tại trang 30

c. Cổ phiếu	31/12/2011	01/01/2011
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.360.000	5.300.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.360.000	5.300.000
Cổ phiếu thường	6.360.000	5.300.000
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	6.360.000	5.300.000
Cổ phiếu thường	6.360.000	5.300.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu

d. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2011	01/01/2011
Quỹ đầu tư phát triển	49.805.617.021	25.094.458.046
Quỹ dự phòng tài chính	13.163.862.424	8.498.898.424
Cộng	62.969.479.445	33.593.356.470

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp, bổ sung vốn điều lệ cho công ty.

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

	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.363.574.645.359	771.508.586.432
Doanh thu bán hàng hoá	390.309.637.214	316.106.445.812
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.982.138.727	776.750.120
Tổng doanh thu	1.755.866.421.300	1.088.391.782.364
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.755.866.421.300	1.088.391.782.364
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2011	Năm 2010
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.291.207.555.280	706.650.888.864
Giá vốn bán hàng hoá	382.395.399.954	309.071.679.530
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.776.192.461	667.503.679
Cộng	1.675.379.147.695	1.016.390.072.073
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.026.587.872	1.348.798.786
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	997.671.955	535.509.775
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.230.035.857	-
Cộng	10.254.295.684	1.884.308.561
4. Chi phí tài chính	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền vay	420.000.000	241.885.533
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	58.913.203	158.605.510
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	117.219.952	-
Cộng	596.133.155	400.491.043
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2011	Năm 2010
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</i>		7.438.701.065
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	57.389.080.335	54.088.343.119
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(868.236.908)	1.002.306.459
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.361.798.949	1.002.306.459
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.230.035.857)	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	56.520.843.427	55.090.649.578
4. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.130.210.857	13.772.662.394
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 50% (*)	-	(6.333.961.329)
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 30% (**)	(4.239.063.257)	-
8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	9.891.147.600	7.438.701.065

(*) Công ty được giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 2 (hai) năm 2009 và 2010 đối với hoạt động xây dựng theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP bổ sung một số điều của Nghị định số 164/2003/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ.

(**) Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2011 theo Thông tư số 154/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 Hướng dẫn Nghị định số 101/2011/NĐ-CP ngày 4/11/2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 08/2011/QH13 của Quốc hội về ban hành bổ sung một số giải pháp về thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và cá nhân; gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Quyết định số 21/2011/QĐ-TTg, Quyết định số 54/2011/QĐ-TTg của Chính phủ.

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2011	Năm 2010
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	47.497.932.735	46.649.642.054
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	47.497.932.735	46.649.642.054
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.300.000	3.445.417
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.962	13.540

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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.

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- 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

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không phát sinh
- Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ: Không phát sinh

3. 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 phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đông	Cung cấp vật tư công trình và thi công	423.959.822.848	12.526.379.195
		Thu tiền cung cấp vật tư công trình và thi công	412.161.564.390	(5.945.866.294)
		Thuê văn phòng và thiết bị	14.697.841.176	(2.810.463.484)
		Trả tiền thuê văn phòng và thiết bị	14.141.509.234	(231.721.718)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên quan	Cung cấp vật tư công trình và thi công	24.725.387.762	(9.264.000.000)
		Thu tiền cung cấp vật tư công trình và thi công	37.202.726.089	
		Mua vật tư vật liệu công trình	32.984.722.817	(259.346.729)
		Trả tiền mua vật tư, vật liệu công trình	34.731.288.796	
Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám đốc	Vay ngắn hạn	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Ông Ngô Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	Vay ngắn hạn	2.000.000.000	(2.000.000.000)

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai

5. Thông tin khác.

5.1 Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty tiếp tục áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ ngoại tệ theo VAS 10, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong Thông tư 201. Ảnh hưởng như sau:

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Chỉ tiêu	Mã số	Theo Thông tư 201	Theo VAS 10	Chênh lệch
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	2.112.815.905	-	2.112.815.905
Lợi nhuận chưa phân phối	400	45.662.355.216	47.775.171.121	(2.112.815.905)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Mã số	Theo Thông tư 201	Theo VAS 10	Chênh lệch
Doanh thu tài chính	21	8.024.259.827	10.254.295.684	2.230.035.857
Chi phí tài chính	22	478.913.203	596.133.155	117.219.952
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30	55.661.066.199	57.773.882.104	(2.112.815.905)

5.2 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2011	01/01/2011
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
<i>Bố trí cơ cấu tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	87,25	86,42
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	12,75	13,58
<i>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	66,11	56,03
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	33,89	43,97
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,51	1,78
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,32	1,54
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,49	0,19
Tỷ suất sinh lời		Năm 2011	Năm 2010
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / doanh thu	%	3,25	4,95
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu	%	2,69	4,27
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	8,19	12,93
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	24,17	29,40

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Sỹ Công

Phan Thị Ngọc Thúy

Đặng Hoài Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	13.983.767.749	2.278.278.450	3.068.232.239	4.744.297.354	24.074.575.792
Mua trong năm	-	6.906.310.278	3.800.422.727	750.197.468	-	11.456.930.473
ĐT XDCB h.thành	7.848.028.165	-	-	-	-	7.848.028.165
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.848.028.165	20.890.078.027	6.078.701.177	3.818.429.707	4.744.297.354	43.379.534.430
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	2.582.978.920	856.313.690	718.280.518	1.423.289.214	5.580.862.342
Khấu hao trong năm	803.538.001	2.640.627.756	904.990.305	792.027.051	948.859.476	6.090.042.589
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	803.538.001	5.223.606.676	1.761.303.995	1.510.307.569	2.372.148.690	11.670.904.931
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	-	11.400.788.829	1.421.964.760	2.349.951.721	3.321.008.140	18.493.713.450
Số dư cuối năm	7.044.490.164	15.666.471.351	4.317.397.182	2.308.122.138	2.372.148.664	31.708.629.499

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 243.594.578 VNĐ

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không phát sinh

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không phát sinh

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

9. Vốn chủ sở hữu

b. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	27.900.000.000	90.000.000	(989.590.621)	15.148.116.159	4.679.078.424	37.525.350.398	84.352.954.360
Tăng trong năm	25.100.000.000	22.056.700.000	2.138.012.455	18.316.341.887	3.819.820.000	46.649.642.054	118.080.516.396
Giảm trong năm	-	-	(3.127.603.076)	(8.370.000.000)	-	(34.264.048.423)	(45.761.651.499)
- Chia cổ tức 2009	-	-	-	-	-	(2.790.000.000)	(2.790.000.000)
- Tạm chi cổ tức 2010	-	-	-	-	-	(2.790.000.000)	(2.790.000.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(27.865.890.887)	(27.865.890.887)
- Điều chỉnh giảm khác	-	-	-	-	-	(818.157.536)	(818.157.536)
Số dư cuối năm trước	53.000.000.000	22.146.700.000	-	25.094.458.046	8.498.898.424	49.910.944.029	158.651.000.499
Số dư đầu năm nay	53.000.000.000	22.146.700.000	-	25.094.458.046	8.498.898.424	49.910.944.029	158.651.000.499
Tăng trong năm	10.600.000.000	-	3.383.137.493	24.711.158.975	4.664.964.000	47.497.932.735	90.857.193.203
Giảm trong năm	-	-	(3.383.137.493)	-	-	(49.633.705.643)	(53.016.843.136)
- Chia cổ tức 2010	-	-	-	-	-	(10.600.000.000)	(10.600.000.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(38.368.461.975)	(38.368.461.975)
- Điều chỉnh giảm khác	-	-	-	-	-	(665.243.668)	(665.243.668)
Số dư cuối năm nay	63.600.000.000	22.146.700.000	-	49.805.617.021	13.163.862.424	47.775.171.121	196.491.350.566