

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013





PHU HUNG GIA  
COTECONS GROUP

## MỤC LỤC



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA  
312 Nguyễn Thượng Hiền - Phường 5 - Quận Phú Nhuận - TP.HCM  
ĐT: 08 3515 4485 - Fax: 08 3515 4484 - Website: [www.phuhunggia.com](http://www.phuhunggia.com)

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Thông tin chung về Công ty

- Thông tin khái quát.....05
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....06
- Quá trình hình thành và phát triển.....07
- Tầm nhìn, giá trị cốt lõi.....09
- Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....11
- Định hướng phát triển.....14
- Rủi ro và quản trị rủi ro.....15

Tình hình hoạt động năm 2013

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....19
- Tổ chức và nhân sự.....23
- Tình hình đầu tư.....25
- Tình hình tài chính.....26
- Cơ cấu cổ đông.....28

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

- Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....31
- Tình hình tài chính.....35
- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....35
- Kế hoạch phát triển.....36

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

- Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty.....39
- Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị.....40

Thông tin về Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành.....42

Báo cáo của Ban kiểm soát.....51

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2013.....54



## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể CBNV Công ty CP ĐTXD Phú Hưng Gia, tôi xin trân trọng gửi tới Quý vị lời chúc sức khỏe, lời cảm ơn chân thành nhất vì đã tin tưởng, đồng hành cùng Phú Hưng Gia trong suốt thời gian qua.

Năm 2013 là năm tiếp nối của giai đoạn Việt Nam đối mặt với bất ổn kinh tế vĩ mô kéo dài nhất kể từ thập niên 1990. Bức tranh kinh tế không mấy thuận lợi đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, đánh giá xu hướng Nhật Bản và Hàn Quốc chuyển dịch đầu tư từ Trung Quốc sang Việt Nam, từ cuối năm 2013, công ty Phú Hưng Gia đã đề ra chiến lược tập trung tìm kiếm các dự án nhà xưởng có khả năng thu hồi vốn nhanh để đón đầu nguồn vốn này. Kết quả năm 2013, Công ty đã hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đề ra. Doanh thu 1.294 tỷ đồng, đạt 100% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế 28,2 tỷ đồng, đạt 103,7% kế hoạch.

Việc Vietnam Report xếp Phú Hưng Gia hạng thứ 245 trong top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam, xếp hạng thứ 7 trong các doanh nghiệp tư nhân ngành xây dựng đã ghi nhận nỗ lực phấn đấu của Ban lãnh đạo và CBNV Công ty Phú Hưng Gia.

Mặc dù chưa hài lòng với kết quả hoạt động năm 2013 nhưng kết quả trên cũng cho thấy quyết tâm của Hội đồng Quản trị và tập thể CBNV Công ty Phú Hưng Gia trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, phấn đấu duy trì sự phát triển bền vững và ổn định.

Năm 2014 là năm quan trọng đánh dấu 10 năm thành lập Công ty. Tuy kinh tế năm 2014 được dự đoán còn nhiều khó khăn nhưng cũng có những điểm sáng. Cùng với xu hướng hồi phục kinh tế thế giới, Chính phủ Việt Nam cũng triển khai các chính sách vĩ mô hỗ trợ nền kinh tế, cải thiện môi trường kinh doanh. Thuế TNDN từ 25% giảm xuống 22%. Các hiệp định thương mại TPP, AEC có thể được ký kết;... Đây cũng là cơ hội để Công ty tiếp cận với các dự án công nghiệp có nguồn vốn FDI.

Chúng tôi tin rằng, với mục tiêu và định hướng phát triển đúng đắn, bằng sự nỗ lực và lòng nhiệt huyết của Ban lãnh đạo cùng tập thể CBNV, cùng sự tin nhiệm và hỗ trợ của Quý cổ đông, Công ty Phú Hưng Gia sẽ phát triển lên một tầm cao mới (phấn đấu vào top 10 các doanh nghiệp xây dựng hàng đầu tại Việt Nam), gia tăng giá trị lợi ích lâu dài cho các Cổ đông cũng như góp phần vào sự phát triển chung của xã hội.

Trân trọng.





## THÔNG TIN CHUNG

### THÔNG TIN CÔNG TY

Tên tiếng Việt	: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia
Tên tiếng Anh	: Phu Hung Gia Construction & Investment JSC.
Giấy CNĐKKD	: Số 0303527596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
Mã số thuế	: 0303527596
Vốn điều lệ	: 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng).
Địa chỉ	: 312 Nguyễn Thượng Hiền, P5, Q. Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: 08. 3515 4485 - Fax: 08. 3515 4484
Website	: <a href="http://www.phuhunggia.com">http://www.phuhunggia.com</a>
Email	: <a href="mailto:contact@phuhunggia.com">contact@phuhunggia.com</a>

### NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

#### Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng dân dụng và công nghiệp. Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng). Giám sát thi công. Quản lý dự án. Sửa chữa nhà và trang trí nội thất. Mua bán vật liệu xây dựng.

Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng. Dịch vụ trông giữ xe. Cho thuê kho bãi.

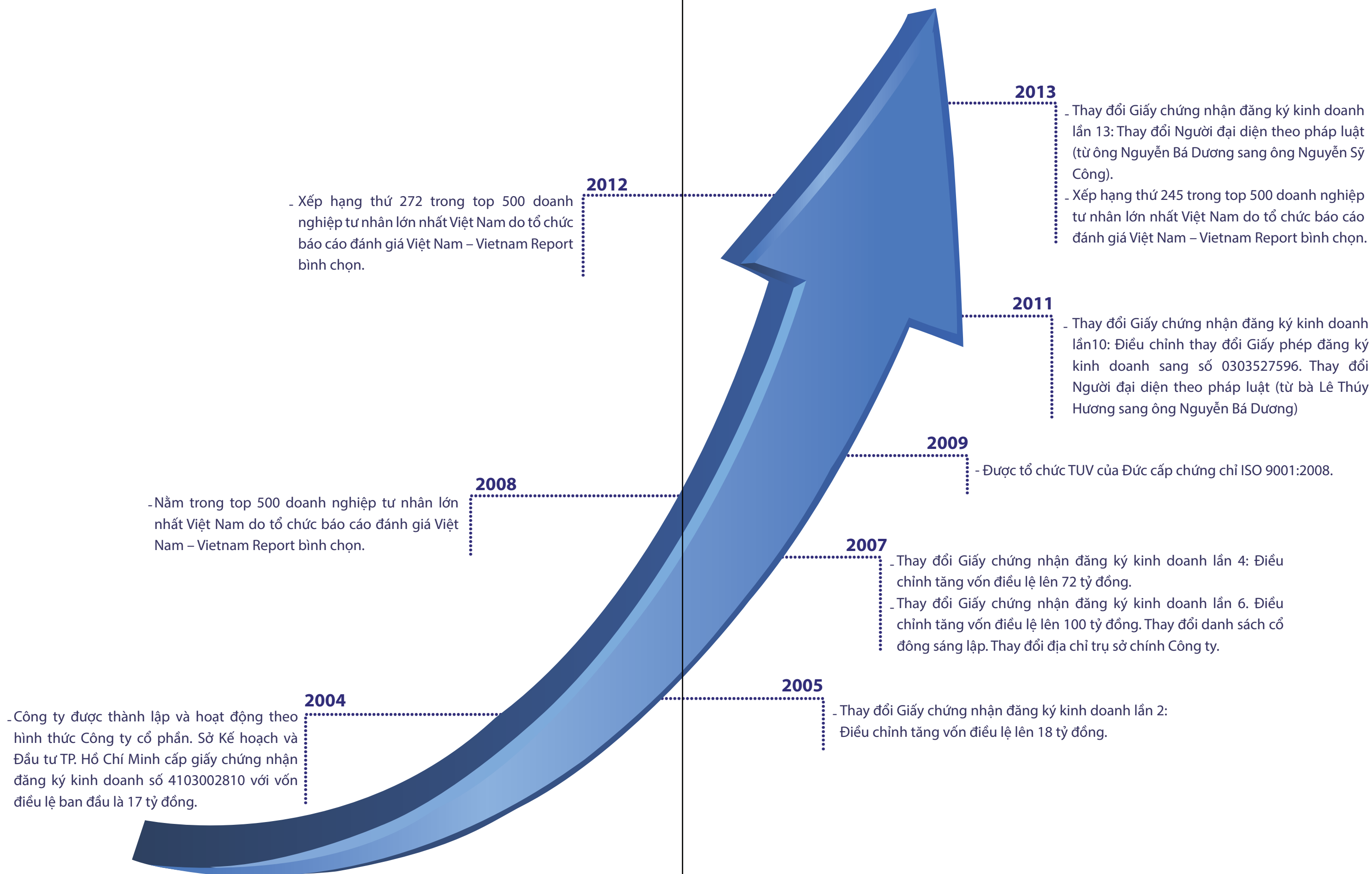
Dịch vụ định giá, sàn giao dịch bất động sản. Kinh doanh bất động sản.

Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

#### Địa bàn kinh doanh

- Miền Bắc: Hà Nội, Hưng Yên, Ninh Bình, Hải Dương, Quảng Ninh.
- Miền Trung: Đà Nẵng.
- Miền Nam: TP.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương, Vũng Tàu, Tây Ninh.

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





**TÂM NHÌN**  
GIÁ TRỊ CỐT LÕI



**TÂM NHÌN**

Phú Hưng Gia là một thành viên của Coteccons Group, tiêu chí “Công trình sau luôn tốt hơn công trình trước” cũng là kim chỉ nam trong các hoạt động của chúng tôi. Với tiêu chí này, chúng tôi phấn đấu để trở thành một trong những công ty xây dựng, quản lý dự án và đầu tư bất động sản hàng đầu trên thị trường Việt Nam.



**An toàn**

Cam kết xây dựng một môi trường làm việc an toàn cho người lao động, các đối tác, khách hàng và cộng đồng.

**Chất lượng**

Tối đa hóa lợi ích cho khách hàng bằng việc tổ chức thi công chuyên nghiệp, cung cấp các dịch vụ, sản phẩm đúng tiến độ, chất lượng tốt cùng với các giải pháp thiết kế tối ưu.

**Minh bạch**

Luôn trung thực, minh bạch và uy tín trong kinh doanh.

**Đổi mới**

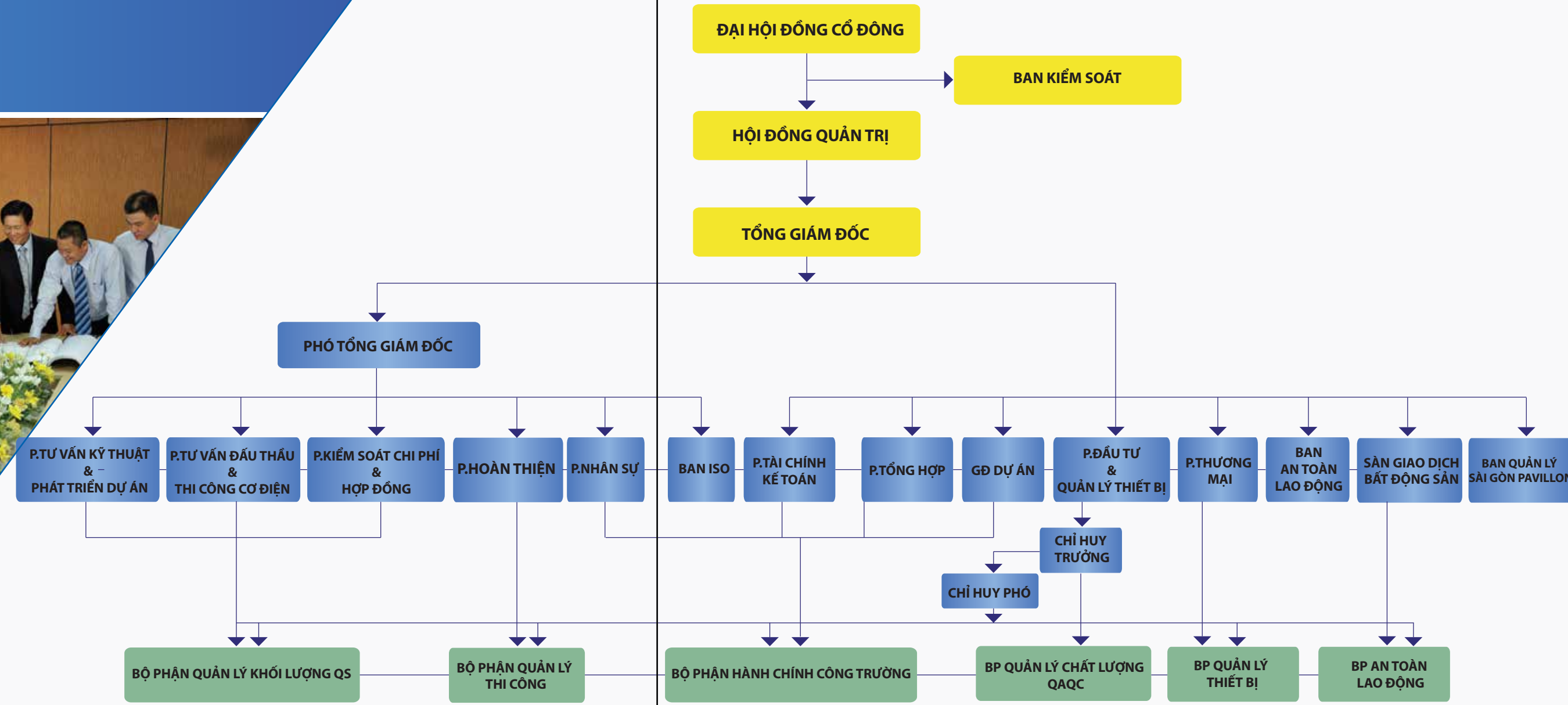
Liên tục cải tiến về hệ thống quản lý điều hành, áp dụng công nghệ tiên tiến là nền tảng để Công ty phát triển bền vững.

**Hợp tác**

Xây dựng và củng cố mối quan hệ hợp tác bền vững với các đối tác, khách hàng, với nhân viên dựa trên sự tin cậy, tôn trọng và cởi mở.



## CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY



### Mô hình quản trị

- **Đại hội đồng cổ đông** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.
- **Hội đồng Quản trị** Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị gồm 5 thành viên với nhiệm kỳ là năm (05) năm. Chủ tịch HĐQT là người đại diện theo pháp luật Công ty.
- **Tổng Giám đốc** Là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.
- **Ban Kiểm soát** Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra. Hiện tại, Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên và có nhiệm kỳ là 5 năm. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

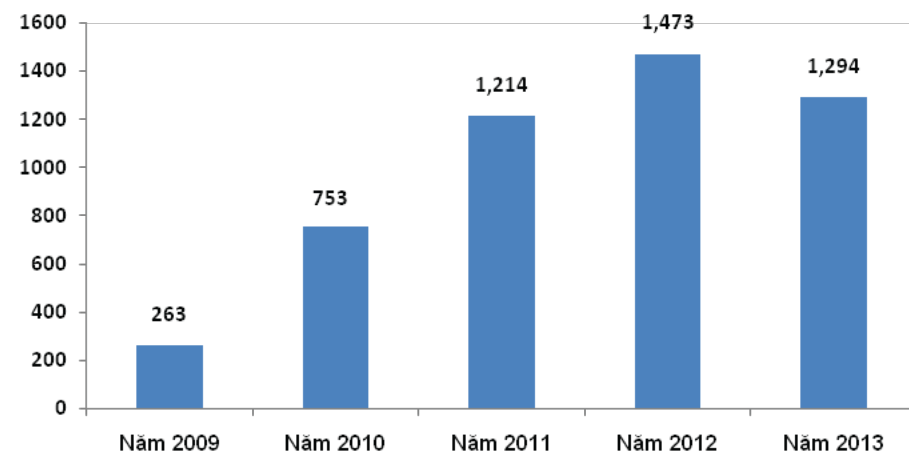
## CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH (ĐVT: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Doanh thu	263	753	1.214	1.473	1.294
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15	38	48	35	28
Vốn chủ sở hữu	158	182	210	237	247
Cổ tức chi trả	10%	15%	10%	18%	15%*

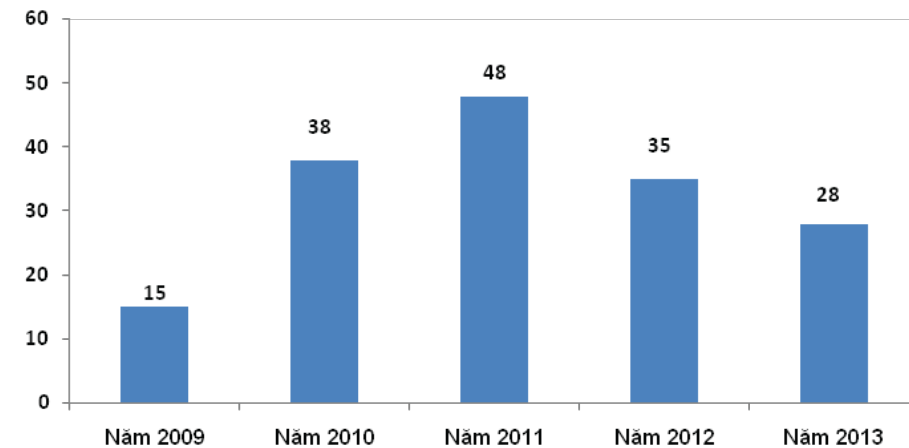
(\*)Cổ tức năm 2013 dự kiến

## DOANH THU, LỢI NHUẬN QUA CÁC NĂM

Doanh thu (tỷ đồng)



Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Trở thành đơn vị có thương hiệu mạnh trong lĩnh vực xây dựng, nằm trong top 10 doanh nghiệp xây dựng lớn nhất Việt Nam.
- Phân đầu tăng trưởng ổn định về doanh thu và lợi nhuận. Từ năm 2015 tăng trưởng hàng năm ít nhất 10%.
- Phát triển thi công hoàn thiện, tăng tỷ lệ doanh thu của lĩnh vực này trong tổng doanh thu chung của Công ty.
- Phát triển nguồn nhân lực, cải tiến năng lực quản lý điều hành phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Công ty.

## CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

- Tham gia phát triển các dự án công trình xanh: Phú Hưng Gia là thành viên của tổ chức USGBC (U.S. Green Building Council). Đây là tổ chức vì môi trường có uy tín hàng đầu ở Mỹ và trên thế giới.
- Duy trì và cải tiến liên tục hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007 để ứng dụng vào hệ thống quản lý chung của ISO 9001:2008 của Công ty. Cam kết xây dựng môi trường làm việc an toàn cho người lao động, đối tác, khách hàng và cộng đồng.
- Hưởng ứng các hoạt động từ thiện của địa phương và đóng góp cho các quỹ từ thiện.

## MỤC TIÊU CHỦ YẾU NĂM 2014

- Hoàn thành vượt mức kế hoạch SXKD năm 2014.
- Thay đổi thương hiệu mới nhằm quảng bá thương hiệu Công ty hiệu quả hơn, đưa tên tuổi của Công ty lên vị trí cao hơn trong bảng xếp hạng của các nhà thầu xây dựng uy tín.
- Tập trung vào các gói thầu Design & Built nhằm nâng cao năng lực thiết kế.
- Nâng cao chất lượng các dịch vụ cho khách hàng tại Sài Gòn Pavillon để việc cho thuê các căn hộ đạt hiệu suất cao nhất.
- Đẩy mạnh việc thu hồi công nợ, cân đối nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ quá hạn cho khách hàng và trả cổ tức sớm cho Cổ đông.



## RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

### **Rủi ro nguồn công việc và tiến độ thanh toán**

Năm 2014, nền kinh tế tăng trưởng thấp làm giảm đầu tư hoặc giãn tiến độ đầu tư nên nguồn công việc bị giảm sút, sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp xây dựng ngày càng gay gắt. Kinh doanh bất động sản chưa thật sự khởi sắc, lượng hàng tồn kho bất động sản vẫn ở mức cao làm cho một số Chủ đầu tư khan hiếm nguồn vốn nên không thanh toán cho nhà thầu hoặc Chủ đầu tư kéo dài thời gian thanh toán để chiếm dụng vốn.

#### **Nhằm giảm thiểu tác động trên, Công ty có các giải pháp sau:**

- Song song với việc duy trì và phát triển mối quan hệ với khách hàng sẵn có, Công ty đã mở rộng quan hệ với cộng đồng doanh nghiệp Hàn Quốc, tạo dựng mối quan hệ với Ban quản lý các khu công nghiệp để tăng cơ hội tìm kiếm nguồn công việc.
- Tìm hiểu, đánh giá năng lực Chủ đầu tư trước khi dự thầu. Tham gia đấu thầu những dự án có tiềm lực tài chính, các dự án khách hàng có nhu cầu sớm hoàn thành để đưa vào hoạt động.
- Đàm phán các điều khoản thanh toán của hợp đồng để Chủ đầu tư ứng tiền ngay khi ký hợp đồng và thanh toán hàng tháng theo giá trị khối lượng Công ty đã thực hiện trong tháng.

### **Rủi ro về lạm phát**

Biến động giá cả nguyên vật liệu theo chiều hướng gia tăng có thể làm cho số lượng và quy mô các dự án đầu tư giảm xuống, đồng thời, lạm phát cũng làm tăng chi phí đầu vào ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty chú trọng thiết lập mạng lưới các đơn vị cung cấp, đơn vị thầu phụ truyền thống để ổn định giá cả nguyên vật liệu.

### **Rủi ro về an toàn lao động**

Với Công ty xây dựng, do môi trường lao động có nguy cơ mất an toàn cao nên công tác an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp luôn là mối quan tâm hàng đầu trong các hoạt động của Công ty. Công ty đã áp dụng hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007. Tất cả CBNV, an toàn viên, công nhân làm việc trên công trường được trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động.

Công ty thường xuyên tổ chức huấn luyện chuyên môn và nghiệp vụ, tuyên truyền công tác an toàn lao động đến từng nhân sự có mặt tại công trường. Việc thực hiện chế độ, quy định về an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ trên công trường cũng được kiểm tra giám sát định kỳ, chặt chẽ.

### **Rủi ro cạnh tranh**

Nguồn công việc bị thu hẹp dẫn đến việc cạnh tranh ngày càng gay gắt. Công ty Phú Hưng Gia luôn chú trọng giữ uy tín với khách hàng về tiến độ, chất lượng công trình; Cải tiến biện pháp thi công và hệ thống quản lý nhằm tiết kiệm chi phí để giá dự thầu của Công ty cạnh tranh và hợp lý nhất.

### **Rủi ro về môi trường pháp lý**

Công ty hoạt động trên nguyên tắc tuân thủ pháp luật và các quy định hiện hành nên chịu ảnh hưởng lớn của việc thay đổi liên tục về chính sách tài chính, luật thuế, hải quan ... Do đó, Công ty luôn cập nhật các thay đổi và đánh giá tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.





**NHÀ MÁY FRAMAS HÀ NỘI**



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Với đà phục hồi chậm của nền kinh tế, năm 2013 các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và xây dựng vẫn gặp phải không ít áp lực. Đứng trước tình hình đó, Ban Lãnh đạo và đội ngũ CBNV Công ty đã thể hiện sự quyết tâm, đoàn kết nhất trí vượt qua trở ngại, ổn định sản xuất kinh doanh để đạt kế hoạch đã đề ra.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	%
<b>1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>	<b>1.294.040.000.000</b>	<b>1.294.163.812.908</b>	<b>100,01%</b>
+ Doanh thu thương mại	200.000.000.000	382.606.918.966	191,30%
+ Doanh thu xây lắp	900.000.000.000	841.055.066.101	93,45%
+ Doanh thu thi công hoàn thiện	35.000.000.000	3.817.169.898	10,91%
+ Doanh thu dịch vụ Botanic	2.430.000.000	2.905.102.586	119,55%
+ Doanh thu dịch vụ Pavillon	8.672.000.000	15.723.047.662	181,31%
+ Doanh thu bán căn hộ	147.938.000.000	48.056.507.695	32,48%
<b>2 Lợi nhuận gộp</b>	-	<b>72.338.564.942</b>	
+ Lợi nhuận gộp thương mại		5.889.710.363	
+ Lợi nhuận gộp xây lắp		57.565.044.734	
+ Lợi nhuận gộp thi công hoàn thiện		155.605.854	
+ Lợi nhuận gộp DV Botanic		1.809.898.739	
+ Lợi nhuận gộp DV Pavillon		7.003.764.274	
+ Lợi nhuận gộp bán căn hộ Pavillon		(85.459.022)	
<b>3.Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>27.171.000.000</b>	<b>28.180.306.546</b>	<b>104%</b>

Doanh thu đạt kế hoạch, tuy có giảm 12,16% so với năm 2012.

Lợi nhuận đạt 28,2 tỷ, vượt kế hoạch 4%, giảm 18,66% so với năm 2012.

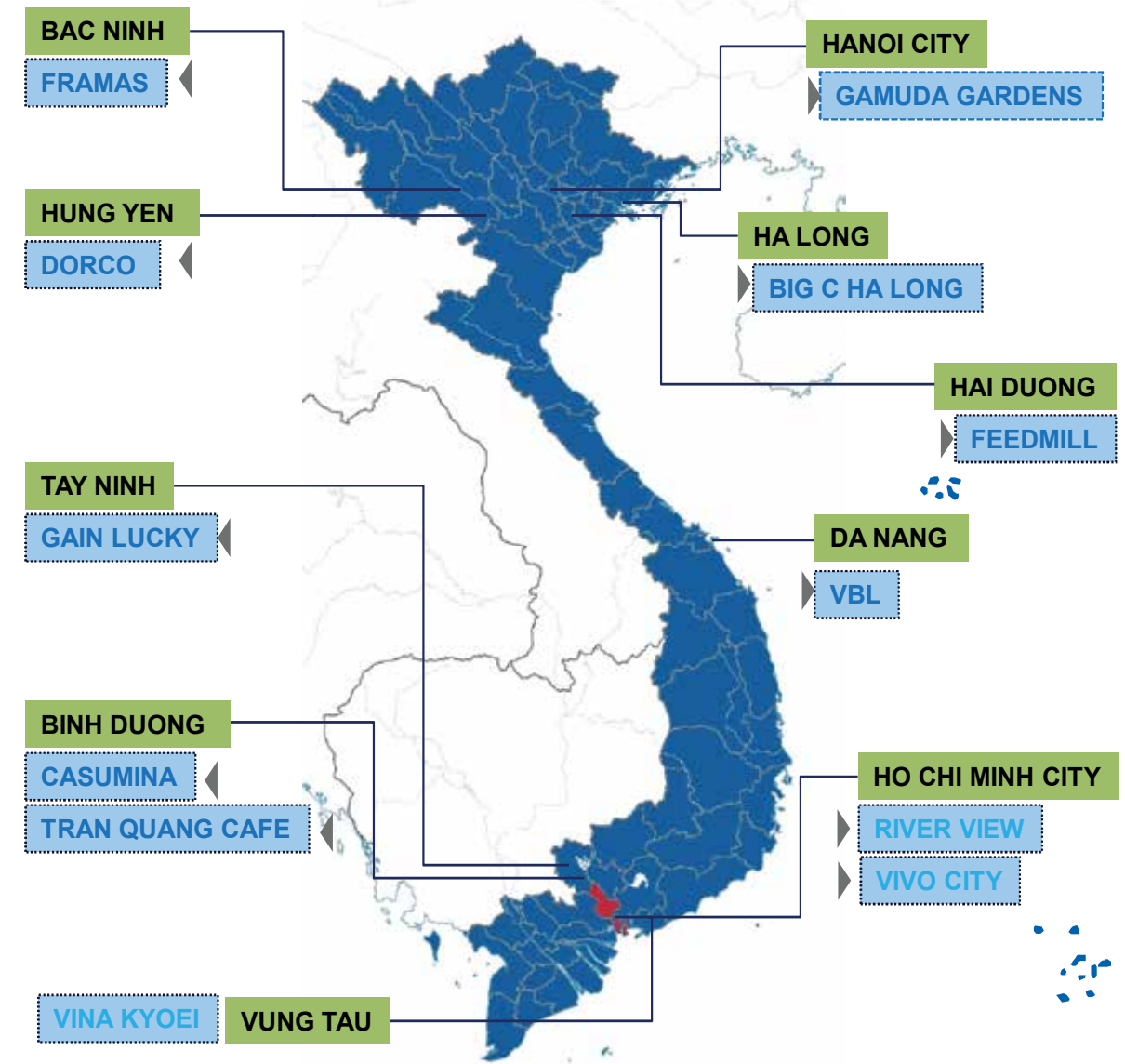
1) Xây dựng

Hoạt động xây lắp mặc dù không đạt kế hoạch về doanh thu như đã đề ra và có sụt giảm so với năm trước nhưng vẫn giữ vị trí then chốt trong kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty:

+ Doanh thu chiếm 65% trong tổng doanh thu của Công ty (tương đương năm 2012).

+ Lợi nhuận gộp chiếm 80% trong tổng lợi nhuận gộp của công ty.

Các công trình thi công tiêu biểu năm 2013



- Cơ cấu tỷ trọng doanh thu các công trình ở miền Bắc vẫn chiếm ưu thế

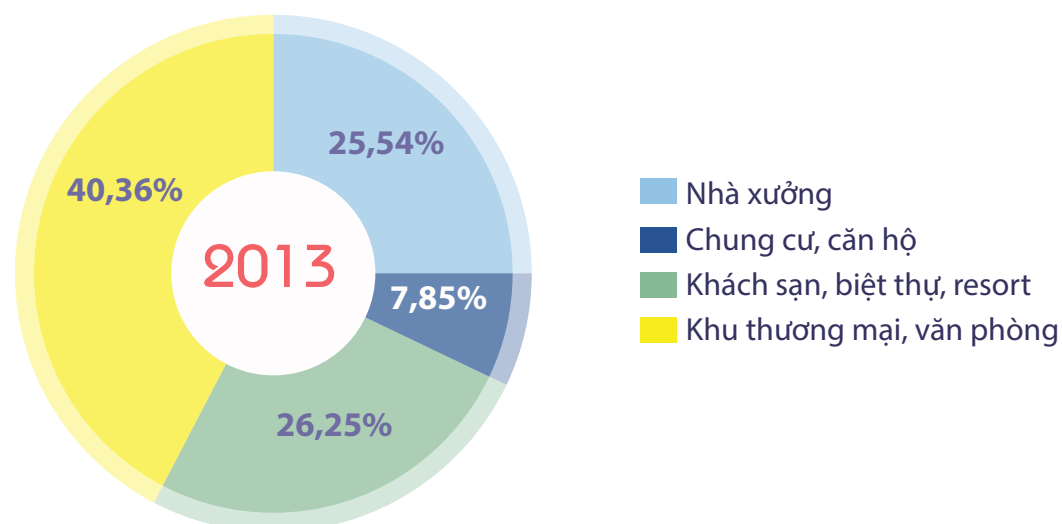


- Phân khúc các loại hình dự án duy trì tỷ trọng tương đối ổn định.

TT	Loại hình dự án	Tỷ trọng năm 2013	Tỷ trọng năm 2012
1	Nhà xưởng	25,54%	26,98%
2	Chung cư, căn hộ	7,85%	28,77%
3	Khách sạn, biệt thự, resort	26,25%	8,77%
4	Khu thương mại, văn phòng	40,36%	35,48%

Việc Công ty Phú Hưng Gia trở thành nhà thầu chính thi công chuỗi siêu thị Big C cũng góp phần khẳng định thương hiệu Công ty. Đặc biệt, các dự án Big C Bình Dương, Big C Ninh Bình và Big C Hạ Long được thiết kế và thi công theo tiêu chuẩn công trình xanh của Hiệp Hội công trình xanh VGBC của Việt Nam sẽ có những tác động tích cực đến đời sống kinh tế xã hội.

### Tỷ trọng doanh thu các loại hình công trình thi công trong năm



## 2) Bất động sản

### a) Việc bán và kinh doanh cho thuê căn hộ, mặt bằng

Bất động sản đóng băng trong thời gian dài nên việc bán căn hộ Sài Gòn Pavillon cũng không được khả quan. Kế hoạch Công ty Phú Hưng Gia trả nợ tiền thi công cho Công ty Coteccons bằng việc hoán đổi các căn hộ không thực hiện được do Công ty Coteccons không đồng ý mức giá bán của Công ty Phú Hưng Gia.

Trong thời gian chờ thị trường khởi sắc, Công ty đã đầu tư nội thất để chuyển sang loại hình căn hộ dịch vụ vì hầu hết khách hàng chỉ thuê căn hộ có đầy đủ nội thất và các dịch vụ kèm theo. Việc cho thuê căn hộ cũng đã đóng góp một phần doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Ngoài ra tránh được tình trạng xuống cấp căn hộ nếu bỏ trống không có người ở. Đặc biệt, việc kinh doanh cũng chia sẻ đáng kể chi phí quản lý và vận hành toà nhà (nếu không cho thuê căn hộ cũng không thể giảm được do số lượng nhân viên, bảo vệ luôn duy trì ở mức tối thiểu).

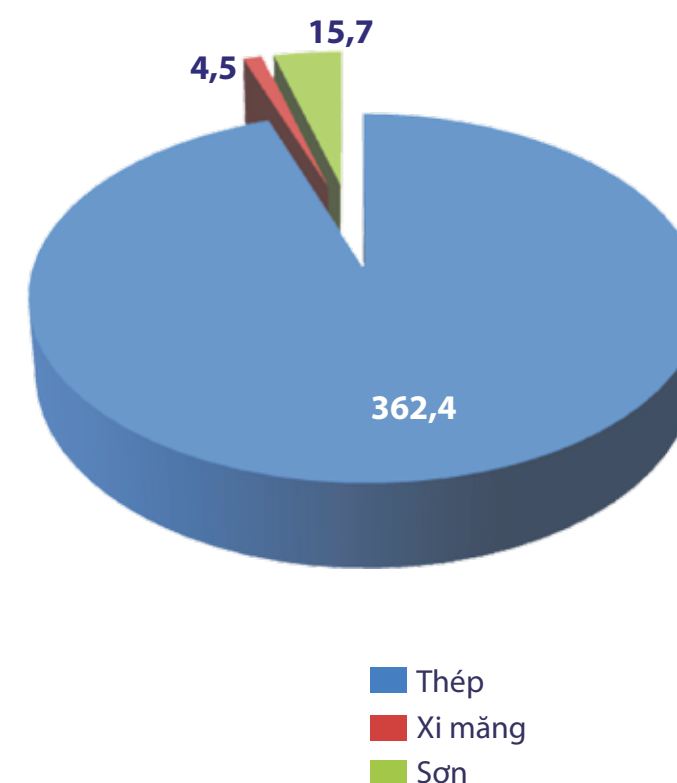
### b) Thuế sử dụng đất dự án Sài Gòn Pavillon

Ngày 13/06/2013, Sở Tài Nguyên và Môi Trường có văn bản số 3635/TNMT-QLSDĐ gửi cho các cơ quan ban ngành về cấp Giấy chứng nhận QSDĐ-QSHNO của dự án Sài Gòn Pavillon. Theo đó sẽ xác định phần diện tích nhà, đất sử dụng chung: diện tích hành lang, cầu thang, lối đi, lối thoát hiểm, diện tích tầng hầm, sân trống,... trước đây chưa kết cấu vào giá bán cho Công ty Phú Hưng Gia tại chung cư 53-55 Bà Huyện Thanh Quan để xác định nghĩa vụ tài chính Công ty Phú Hưng Gia phải nộp cho dự án Sài Gòn Pavillon.

Mức thuế cụ thể chờ tính toán của cơ quan Nhà nước. Công ty Phú Hưng Gia cũng đang làm việc với các Sở Ban ngành, cố gắng để mức thuế phải đóng là thấp nhất.

## 3) Hoạt động thương mại

Cơ cấu tỷ trọng doanh thu các loại vật liệu (tỷ đồng)



Công ty vẫn duy trì và phát triển kinh doanh vật liệu xây dựng do hoạt động này vừa tạo lợi nhuận cho Công ty vừa chủ động về giá cả và nguồn vật liệu cung cấp cho công trường.

Thị trường khu vực Thành phố Hồ Chí Minh là nơi tập trung các doanh nghiệp lớn kinh doanh về vật liệu xây dựng như sắt thép, sơn, xi măng nên việc cạnh tranh giữa các đơn vị rất gay gắt.

Năm qua, sản phẩm kinh doanh chính của Phú Hưng Gia vẫn là mặt hàng thép. Kết quả là, sản lượng tiêu thụ thép Miền Nam của Công ty Phú Hưng Gia đứng thứ 3 trong danh sách 15 khách hàng lớn của chi nhánh Thép Miền Nam.



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

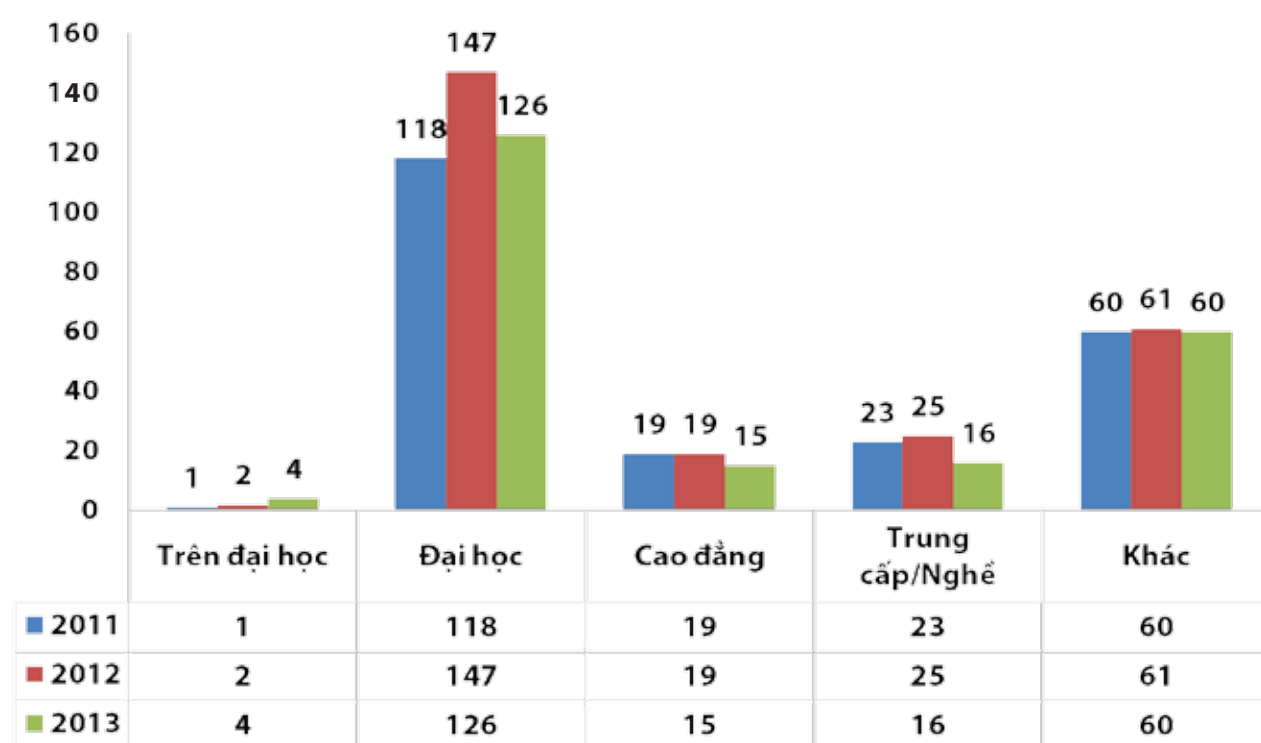
### Danh sách Ban điều hành

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Phan Huy Vĩnh	Tổng Giám đốc	140.000	1,40%
2	Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng giám đốc	38.400	0,38%

### Các chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

#### • Số lượng cán bộ, nhân viên, an toàn viên

- Tổng số nhân viên đầu năm 2013 : 254 nhân viên
- Tổng số nhân viên cuối năm 2013 : 221 nhân viên
- Cơ cấu trình độ học vấn của CBNV công ty giai đoạn 2011-2013



### CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

#### • Chế độ làm việc

Công ty luôn đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước và có đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.

#### • Chính sách tuyển dụng, đào tạo

- Tuyển dụng: Việc phát triển nguồn nhân lực có trình độ và tay nghề cao luôn được Công ty chú trọng. Tiêu chí tuyển chọn của Công ty là tuyển dụng đội ngũ nhân viên trẻ có trình độ chuyên môn cao, năng động.
- Công tác đào tạo và nâng cao tay nghề: Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo nâng cao trình độ quản lý, kinh nghiệm thi công, giám sát các công trình và các kỹ năng khác. Công ty thường tổ chức tham quan thực tiễn các công trường để học hỏi kinh nghiệm nhằm đáp ứng yêu cầu công việc và yêu cầu ngày càng cao từ Chủ đầu tư về chất lượng cũng như tiến độ thi công công trình.



High Impact Presentation- Dale Carnegie (Khóa học thuyết trình tạo ảnh hưởng cao)

#### • Chính sách lương, thưởng, phúc lợi và bảo hiểm cho người lao động

- Công ty ban hành Quy chế phân phối tiền lương, tiền thưởng; Quy định về hạn mức, các khoản chi phí và phúc lợi trong Công ty trên cơ sở đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Pháp luật. Các quy chế, quy định này được bổ sung, sửa đổi cho phù hợp với thực tế công ty hàng năm.
- Công ty thực hiện các chế độ, chính sách cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động và Thỏa ước lao động tập thể. Hàng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV, tổ chức đi tham quan, du lịch, duy trì phong trào văn thể mỹ.

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Tham gia sáng lập Công ty CP ĐTXD Triệu Hưng Gia với mục tiêu là để thực hiện dự án khu chung cư Bình Triệu, năm 2008, Công ty Phú Hưng Gia đã góp 1,4 tỷ đồng vốn.

Tuy nhiên, thời gian kéo dài nhưng dự án không thể triển khai được, tháng 4/2013, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Triệu Hưng Gia tổ chức họp quyết định giải thể Công ty. Các cổ đông phải chịu chi phí hoạt động của Công ty Triệu Hưng Gia từ khi thành lập đến khi hoàn tất thủ tục giải thể theo quy định của pháp luật.

Số tiền dự kiến chia lỗ cho Công ty Phú Hưng Gia là 49.979.814 đồng, Công ty đã ghi nhận vào chi phí năm 2013.

Tính đến 31/12/2013, Công ty không còn tham gia vào dự án đầu tư nào.

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012	% tăng /giảm (-)
1. Doanh thu thuần	1.294.163.812.908	1.473.264.320.754	-12,16%
+ Doanh thu thương mại	382.606.918.966	157.430.591.581	143,03%
+ Doanh thu xây lắp	844.872.235.999	971.885.061.271	-13,07%
+ Doanh thu dịch vụ nhà Botanic	2.905.102.586	3.192.568.445	-9,00%
+ Doanh thu dịch vụ nhà Pavillon	15.723.047.662	9.251.038.294	69,96%
+ Doanh thu bán căn hộ	48.056.507.695	331.505.061.163	-85,50%
2. Lợi nhuận gộp	72.338.564.942	60.472.425.403	19,62%
3. Doanh thu tài chính + khác	6.535.993.821	6.307.677.727	3,62%
4. Chi phí tài chính + khác	18.844.640.591	4.761.643.591	295,76%
5. Chi phí bán hàng	1.210.144.478	2.046.588.686	-40,87%
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.558.282.845	18.702.176.348	-0,77%
7. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.261.490.849	41.269.694.505	-2,44%
8. Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.549.483.009	10.423.595.070	29,99%
9. Thuế TNDN hoãn lại/ QT thuế (*)	1.468.298.705	3.796.993.497	
10. Lợi nhuận sau thuế TNDN	28.180.306.545	34.643.092.932	-18,66%
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cp)	2.818	3.464	-18,65%
12. Tỷ lệ chi trả cổ tức (**)	10%	18%	
13. Tổng giá trị tài sản	706.700.880.169	737.437.335.124	-4,17%
14. Giá trị sổ sách tại ngày 31/12 (đồng/cổ phiếu)	24.670	23.700	4,10%

(\*) Quyết toán thuế

Tháng 05/2013 và tháng 06/2013, cơ quan thuế đã thanh tra quyết toán thuế tại Công ty Phú Hưng Gia cho giai đoạn từ khi thành lập đến năm 2012. Phú Hưng Gia được giảm 30% thuế TNDN quý 4/2008 và 30% thuế TNDN năm 2009.

(\*\*) Cổ tức

- Cổ tức năm 2012: Công ty đã chi trả vào ngày 10/09/2013 với tỷ lệ chi trả 18%/mệnh giá cổ phần (1.800 đồng/cổ phần). Tổng số tiền đã chi trả là 18 tỷ đồng.
- Cổ tức năm 2013: kế hoạch chi trả theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông là 10%/mệnh giá (10 tỷ đồng).

Công ty đề xuất mức chi trả cổ tức năm 2013 cho Cổ đông là 15%.



## Chỉ tiêu tài chính chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012
<b>I.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
1.	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,83	1,10
2.	Hệ số thanh toán nhanh	0,74	0,64
<b>II.</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</b>		
1.	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,65	0,68
2.	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,86	2,11
<b>III.</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
1.	Vòng quay hàng tồn kho	9,21	3,20
2.	Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	1,83	2,00
<b>IV.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
1.	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2,18%	2,35%
2.	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11,42%	14,62%
3.	Hệ số lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản	3,99%	4,70%
4.	Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	3,81%	2,69%

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### Cổ phần

Số lượng cổ phần đang lưu hành đến ngày 31/12/2013: 10.000.000 cổ phiếu.

Trong đó:

Số lượng cổ phần phổ thông	:	10.000.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phần ưu đãi	:	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	:	10.000.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	:	0 cổ phiếu

### Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2013:

TT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổ chức	2.016.000	20,16
	Cá nhân	7.984.000	79,84
	<b>Tổng</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100,00</b>
2	Trong nước	9.913.000	99,13
	Ngoài nước	87.000	0,87
	<b>Tổng</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100,00</b>
3	Nhà nước	0	0,00
	Khác	10.000.000	100,00
	<b>Tổng</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100,00</b>



**BÁO CÁO CỦA  
BAN GIÁM ĐỐC**





## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

### Tổng quan về hoạt động của Công ty năm 2013

Năm 2013 là năm thứ 6 kinh tế Việt Nam rơi vào trì trệ, tăng trưởng dưới mức tiềm năng. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, chỉ riêng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản gặp khó khăn phải giải thể hoặc ngừng hoạt động là 10.077 đơn vị. Những tháng đầu năm 2013, hoạt động kinh doanh của Công ty Phú Hưng Gia bị chi phối mạnh bởi bối cảnh không thuận lợi đó: áp lực hoàn thành doanh thu lợi nhuận theo kế hoạch, ổn định việc làm cho người lao động là thử thách lớn đặt ra cho Ban Lãnh đạo Công ty.



GAMUDA GARDEN

### 1) Hoạt động xây lắp

- Hoạt động xây lắp vẫn nỗ lực rất lớn để ổn định sản xuất và duy trì vị trí then chốt trong quá trình phát triển của Công ty. Năm 2013, doanh thu xây lắp đạt 845 tỷ đồng, chiếm 65% trong tổng doanh thu; Lợi nhuận gộp đạt 58 tỷ, chiếm 80% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

#### **Các yếu tố ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận gộp công trình:**

- Việc Chủ đầu tư tạm ngưng thi công công trình Royal Towers, công trình 381 Bến Chương Dương cũng như thị trường bất động sản trầm lắng ảnh hưởng đến nguồn công việc của Công ty làm giảm doanh thu năm 2013.
- Gia tăng thêm chi phí quản lý do:
  - Một số dự án thi công nhà cao tầng giãn tiến độ thi công.
  - Cơ cấu tỷ trọng doanh thu tiếp tục chuyển dịch từ miền Nam ra miền Bắc. Các công trình thi công rải rác các tỉnh như Hải Dương, Hưng Yên, Ninh Bình, Quảng Ninh, Bắc Ninh. Đây cũng là nguyên nhân làm giảm tỷ suất lợi nhuận gộp công trình. Doanh thu các công trình ở miền Bắc chiếm 67% nhưng lợi nhuận chỉ chiếm 59,51% trên tổng giá trị xây lắp.

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

Năm 2013 là năm đánh dấu sự trưởng thành và phát triển của hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng.

Doanh thu tăng 2,5 lần so với năm 2012, vượt 2 lần so với kế hoạch đề ra, chiếm 30% trên tổng doanh thu; Lợi nhuận gộp chiếm 8% trên tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

### 3) Lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Trong năm, Công ty bán thêm được 4 căn hộ dự án Sài Gòn pavillon, nâng tổng số căn hộ đã bán và bàn giao cho khách hàng là 54/87 căn. Số căn hộ tồn kho 33/87 căn (chiếm 38%/tổng số căn hộ) tương ứng với 2.835m<sup>2</sup> /7.633m<sup>2</sup> (chiếm 37,14% /tổng diện tích các căn hộ). Với các căn hộ tồn kho, Công ty đầu tư nội thất để cho thuê đã mang lại kết quả khả quan.

Hiện nay đã đến thời hạn phải cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho chủ sở hữu căn hộ nhưng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình toà nhà Pavillon, Công ty phải hoàn thành nghĩa vụ thuế sử dụng đất với Nhà nước. Do đó, năm 2013 Công ty đã trích trước chi phí thuế đất dự kiến phải nộp là 24.973.854.524 đồng vào giá thành của dự án. Trong đó:

- + Tăng chi phí bất thường năm 2013 (các căn hộ đã bàn giao năm 2012): 12,3 tỷ đồng.
- + Tăng giá thành các căn hộ bàn giao năm 2013: 1,7 tỷ đồng.
- + Tăng giá trị bất động sản đầu tư (căn hộ chưa bán, tầng trệt, tầng lửng): 11 tỷ

► Đây là nguyên nhân chính gây sụt giảm lợi nhuận sau thuế năm 2013 của Công ty.

Số tiền dự phòng trên là số tạm tính trên cơ sở áp giá đất của UBND thành phố năm 2013 và tính theo Nghị định 61/CP ngày 05 tháng 07 năm 1994. Khi có quyết định chính thức của cơ quan quản lý về số thuế phải nộp, Công ty sẽ điều chỉnh số liệu.





#### 4) Hoạt động vận hành và kinh doanh căn hộ, mặt bằng Sài Gòn Pavillon, Botanic

##### **Dự án Sài Gòn Pavillon**

Công tác vận hành tòa nhà Sài Gòn Pavillon đi vào ổn định, an toàn, dịch vụ đạt tiêu chuẩn và theo đúng quy trình ISO.

Căn hộ có khách thuê từ 6 tháng - 1 năm chiếm tỷ lệ 70%. Các căn còn lại được khách vắng lai đặt phòng thông qua trang website Agoda.com. Năm qua, Agoda đánh giá chất lượng các dịch vụ cung cấp cho khách hàng tại Saigon Pavillon tương đương khách sạn 4 sao.

Mặt bằng tầng trệt và tầng lửng được các công ty thuê thời hạn 5 năm để kinh doanh nhà hàng, văn phòng. Ngoài ra, việc cho lắp đặt LCD quảng cáo, giữ xe cho khách vắng lai cũng tăng thêm nguồn thu cho công ty.

Doanh thu cho thuê và vận hành năm 2013 là 15,7 tỷ đồng, tăng 1,7 lần so với năm 2012. Lợi nhuận gộp đạt 7 tỷ, tăng gấp 3 lần so với năm 2012.

Nhờ tiếp thu kinh nghiệm từ đơn vị quản lý chuyên nghiệp CBRE nên khi chuyển sang mô hình tự quản lý tòa nhà, công ty đã có nhiều phương án vận hành tòa nhà hiệu quả hơn, tiết kiệm chi phí mà vẫn đảm bảo các dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

##### **Dự án Botanic Towers**

Doanh thu cho thuê mặt bằng tại dự án Botanic năm 2013 là 2,9 tỷ, đóng góp 1,8 tỷ đồng vào tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

Tuy công ty đã giảm giá thuê mặt bằng cho một số đơn vị gặp khó khăn về tài chính nhưng do tình hình kinh tế suy thoái nên khách hàng thuê cũng không ổn định, có doanh nghiệp không thuê tiếp mặt bằng do bị phá sản.

#### 5) Hệ thống quản lý

Để đạt mục tiêu phát triển bền vững, Công ty không ngừng xây dựng, phát triển hệ thống quản lý chất lượng đảm bảo mọi hoạt động của công trường/phòng/ ban đều tuân thủ hệ thống, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh và tiết kiệm chi phí.

Tháng 09/2013, tổ chức TUV đánh giá và tái chứng nhận tiêu chuẩn chất lượng quốc tế ISO 9001-2008, tiêu chuẩn về hệ thống an toàn và sức khỏe nghề nghiệp OHSAS 18001:2007 cho Công ty.

Là thành viên của tổ chức U.S Green Building Council, Công ty Phú Hưng Gia nâng cao nhận thức và xây dựng nhân lực để củng cố và phát triển quan hệ hợp tác bền vững với tất cả đối tác trong tương lai.

#### 6) Công tác an toàn lao động

Với chứng nhận hệ thống quản lý an toàn & sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007, công tác an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp luôn được công ty quan tâm hàng đầu.



Huấn luyện an toàn lao động

#### Những tiến bộ công ty đã đạt được

- Vietnam Report công bố Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia xếp hạng thứ 245 trong top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam năm 2013.
- Trang website Agoda.com đánh giá chất lượng cung cấp dịch vụ tại Sài Gòn Pavillon tương đương khách sạn 4 sao.
- Giai đoạn cuối năm, với hai dự án nhà máy Dorco và Framas, Công ty Phú Hưng Gia bước đầu tạo được uy tín và thương hiệu với Chủ đầu tư nguồn vốn FDI với dạng công trình Design & Build.



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Phân tích tình hình biến động tài sản:

- Trong năm 2013, do các căn hộ chưa bán được Công ty chuyển sang cho thuê nên giá trị các căn hộ tồn kho chuyển sang giá trị bất động sản đầu tư, nâng giá trị bất động sản đầu tư của dự án Sài Gòn Pavillon lên 296 tỷ, tăng 146 tỷ so với năm 2012.

- Giá trị các khoản phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2013 rất lớn (316 tỷ).

Nguyên nhân: Chủ đầu tư nghiệm thu giá trị Phú Hưng Gia đã thi công trong tháng 12/2013 (công ty ghi nhận khoản phải thu) nhưng theo điều khoản hợp đồng, thời gian thanh toán là 20-30 ngày nên việc thanh toán được Chủ đầu tư thực hiện trong tháng 01-02/2014.

### Tình hình nợ phải trả:

- Nợ phải trả của Công ty đến thời điểm 31/12/2013 là 460 tỷ, gấp 1,8 lần vốn chủ sở hữu của công ty mặc dù đã giảm đáng kể so với các năm trước. Nguyên nhân:

+ Công ty chưa có nguồn vốn để trả tiền thi công toà nhà Sài Gòn Pavillon cho Cotecons. Khoản nợ còn phải trả là 70 tỷ.

+ Khoản phải trả cho các nhà cung cấp, thầu phụ khác: tại ngày 31/12/2013 chưa đến hạn phải trả do Công ty đàm phán được thời gian thanh toán kéo dài 30-56 ngày.

- Do thiếu hụt nguồn vốn nên Công ty vay ngân hàng 24 tỷ. Số tiền vay ngân hàng và các Cổ đông khác giảm 12 tỷ đồng so với ngày 31/12/2012.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Trong năm, Công ty thành lập phòng Quản lý chi phí và hợp đồng (CCM) nhằm kiểm soát chi phí hiệu quả hơn, mang tính thống nhất và đồng bộ; phòng Hoàn thiện để phát triển công tác hoàn thiện (nội thất gỗ, sơn,...) theo hướng chuyên nghiệp hơn.

- Sửa đổi các Quy định, Nội quy, Quy trình của Công ty. Ban hành mới quy trình bổ nhiệm và quy trình đánh giá hiệu quả công việc.

- Tăng cường công tác đào tạo nội bộ ISO, OHSAS, Văn hóa & Giá trị cốt lõi, các công tác thi công chống thấm, trần, thạch cao, cửa gỗ, sơn nước... tại công trường. Đồng thời chú trọng cử CBNV tham gia các khoá đào tạo ngắn hạn về chuyên môn và kỹ năng mềm nhằm cập nhật kịp thời sự thay đổi theo xu hướng phát triển chung.



Lớp huấn luyện kỹ năng mềm trong Giao tiếp & Đàm phán

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

### 1) Kế hoạch SXKD năm 2014

Căn cứ nguồn công việc và khả năng hiện tại, Ban Giám đốc Công ty dự kiến kế hoạch như sau:

- Doanh thu thuần : 1.523 tỷ đồng  
- Lợi nhuận sau thuế TNDN : 32 tỷ đồng



### 2) Quảng bá thương hiệu

Năm 2014, Công ty chú trọng đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu phục vụ cho công tác tìm kiếm nguồn việc.

- Tìm kiếm tên thương hiệu phù hợp với ngành nghề kinh doanh chính của Công ty.
- Xây dựng bộ tài liệu quản trị thương hiệu nhằm tạo sự đồng bộ trong công tác quảng cáo, giúp khách hàng và đối tác dễ dàng nhận diện thương hiệu mới của Công ty.
- Củng cố hình ảnh thương hiệu mới của Công ty trên website và các sản phẩm in ấn của Công ty cũng như các bảng hiệu tại công trường.
- Nâng cao uy tín với Chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, an toàn thi công. Đây chính là cách tiếp thị tiết kiệm chi phí nhưng mang lại hiệu quả cao nhất.

### 3) Nâng cao năng lực đấu thầu

Tìm kiếm công việc cho Công ty trong giai đoạn này là vấn đề ưu tiên hàng đầu. Do đó, Công ty chú trọng nâng cao năng lực đấu thầu thông qua việc cải tiến công tác tính khối lượng, tư vấn kỹ thuật cho Chủ đầu tư, ... Bên cạnh đó, Công ty xây dựng hệ thống các nhà thầu phụ, nhà cung cấp có năng lực để có được giá cả cạnh tranh.

Với các dự án Design & Build: tiếp nối thành công bước đầu trong năm qua, năm 2014, Công ty chuyên môn hoá chức năng thiết kế nhằm tăng tỷ lệ trúng thầu các dự án Design & Build.

### 4) Phát triển nguồn nhân lực

- Để đạt chỉ tiêu doanh thu theo kế hoạch hàng năm và mục tiêu đến năm 2017, công tác phát triển nguồn nhân lực chú trọng vào chất lượng tuyển dụng nhằm sở hữu được nhân sự phù hợp với văn hoá công ty và đạt các yêu cầu về chuyên môn.

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo kỹ năng quản lý, kỹ năng mềm cho cấp quản lý và các nhân viên được quy hoạch để phát triển.

- Nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng quyết định thành công của Công ty. Thị trường lao động thường xuyên thiếu hụt lực lượng kỹ sư, kiến trúc sư có năng lực nên công tác tuyển dụng cũng gặp nhiều khó khăn do họ luôn đòi hỏi quyền lợi cao. Nếu không đáp ứng được, người lao động dễ dàng nghỉ việc ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty và hao tổn chi phí tuyển dụng, đào tạo. Do đó, Công ty sẽ ưu tiên cải tiến chính sách phúc lợi hợp lý nhằm thu hút và giữ chân người lao động có chuyên môn cao.

### 5) Tập trung thu hồi công nợ

- Tăng cường kiểm soát rủi ro tài chính trong quá trình ký kết hợp đồng, phê duyệt và thực hiện phát sinh trên công trường.

- Tìm hướng giải quyết nợ quá hạn của dự án Royal Towers nhằm nâng cao năng lực tài chính cho Công ty.

**BÁO CÁO CỦA**  
**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**BIG C HẠ LÔNG**



## ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trên cơ sở nhận định tình hình kinh tế năm 2013, Công ty Phú Hưng Gia có giải pháp kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế, chỉ đạo sát sao hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hành tốt chính sách tiết kiệm để giảm chi phí nên kết quả đã đạt được các chỉ tiêu đề ra. Về các mặt hoạt động của Công ty, Hội đồng Quản trị đánh giá như sau:

### 1) Công tác điều hành sản xuất kinh doanh

- Ban Giám đốc có sự nỗ lực lớn trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Đề xuất, xin ý kiến Hội đồng quản trị kịp thời các chủ trương, chính sách lớn của Công ty trong quá trình sản xuất kinh doanh.
- Thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý của Công ty, đặc biệt là hệ thống quản lý các dự án trên công trường.
- Có hướng đi mới trong công tác tìm việc: thực hiện các dự án D&B.

### 2) Công tác quảng bá thương hiệu

- Chủ động cung cấp thông tin, quảng bá hình ảnh, năng lực của Công ty đến các khách hàng tiềm năng, nhất là các nhà đầu tư nước ngoài trong các khu công nghiệp.
- Không ngừng cải tiến các biện pháp thi công nhằm nâng cao chất lượng công trình, qua đó góp phần khẳng định thương hiệu Công ty trên thị trường
- Thương hiệu, logo của Công ty luôn được thực hiện đồng bộ và nhất quán.

### 3) Công tác quản trị doanh nghiệp

- Có kế hoạch triển khai và thực hiện đầy đủ các hoạt động theo Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị.
- Các hoạt động của Công ty tuân thủ đúng quy định của Pháp luật và điều lệ Công ty.
- Các thông tin được công bố kịp thời cho Cổ đông và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

### 4) Công tác quản lý tài chính

- Đảm bảo an toàn nguồn vốn, không để xảy ra thất thoát.
- Các báo cáo tài chính luôn đảm bảo tính độc lập, khách quan, minh bạch và được kiểm soát bởi một trong bốn công ty kiểm toán uy tín hàng đầu về chất lượng tại Việt Nam.

Tuy lợi nhuận sau thuế năm 2013 giảm so với năm 2012 nhưng vẫn đảm bảo kế hoạch đề ra. Việc bán căn hộ Pavillon không tiến triển do thị trường bất động sản đóng băng nhưng Công ty đã linh hoạt chuyển sang cho thuê căn hộ Pavillon đã mang lại kết quả khả quan.

Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao sự nỗ lực của Ban Điều hành cùng tập thể CBNV Công ty trong việc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Nhận định tình hình

Mặc dù Chính phủ đã có những giải pháp quyết liệt trong các vấn đề như kiểm chế lạm phát, cơ cấu lại nền kinh tế, xử lý nợ xấu, đẩy mạnh thu hút đầu tư vốn FDI, ODA... nhưng năm 2014 đánh giá tình trạng khó khăn vẫn còn tiếp tục.

Sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp xây dựng ngày càng gay gắt. Các doanh nghiệp đang chịu áp lực lớn về tìm kiếm nguồn công việc.

Hội đồng Quản trị nhận định, để tồn tại và phát triển trong áp lực cạnh tranh như hiện nay, không có cách gì hơn là doanh nghiệp phải tự đổi mới.

### Các nhiệm vụ trọng tâm

- Thực hiện các nhiệm vụ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên.
- Phát triển thương hiệu tăng vị thế Công ty trên thương trường.
- Xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp với thực tế tình hình kinh tế. Tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính có hiệu quả cao và khả năng tạo ra dòng tiền bền vững.
- Tập trung tiếp cận vào các dự án có nguồn vốn FDI.
- Phát triển năng lực thiết kế để thực hiện các dự án Design & Build.
- Tăng cường công tác quản lý tài chính và quản trị rủi ro.
- Xây dựng Công ty phát triển bền vững, mang lại lợi ích hài hòa cho cổ đông và người lao động.
- Xây dựng văn hoá doanh nghiệp đặc thù.

### Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014

Trên cơ sở phân tích thị trường và đánh giá năng lực nội tại, Hội đồng Quản trị Công ty đã thống nhất đề ra chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	% 2014/2013
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	<b>1.294.163.812.908</b>	<b>1.523.359.000.000</b>	<b>117,71%</b>
+ Doanh thu thương mại	382.606.918.966	400.000.000.000	104,55%
+ Doanh thu xây lắp	841.055.066.101	1.100.000.000.000	130,79%
+ Doanh thu t/công hoàn thiện	3.817.169.898	10.000.000.000	261,97%
+ Doanh thu dịch vụ Botanic	2.905.102.586	2.359.000.000	81,20%
+ Doanh thu dịch vụ Pavillon	15.723.047.662	11.000.000.000	69,96%
+ Doanh thu bán căn hộ	48.056.507.695	-	
<b>2. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>28.180.306.545</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>113,55%</b>
<b>3. Cổ tức bằng tiền mặt (*)</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	

(\*) Cổ tức năm 2013: mức dự kiến.

**THÔNG TIN VỀ**  
**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH**



**NHÀ XƯỞNG SẢN XUẤT LỐP XE RADIANT**



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị

#### Cơ cấu thành viên Hội đồng Quản trị

TT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch	40.000	0,40
2	Nguyễn Bá Dương (Đại diện phần vốn góp của Coteccons)	Thành viên	2.016.000	20,16
3	Lê Thúy Hương	Thành viên	1.600.000	16,00
4	Phan Huy Vĩnh	Thành viên	140.000	1,40
5	Trần Quang Quân	Thành viên	10.000	0,10

#### Thông tin thành viên Hội đồng Quản trị



#### Ông Nguyễn Sỹ Công

- Chủ tịch HĐQT không tham gia điều hành Công ty Phú Hưng Gia.
- Chức danh thành viên HĐQT đang nắm giữ ở các Công ty khác:
- + Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons)

##### Sơ yếu lý lịch:

Giới tính : Nam  
 Năm sinh : 04/06/1970  
 Nơi sinh : Quỳnh Lâm, Quỳnh Phụ, Thái Bình  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Số CMND : 025222707 Cấp ngày: 17/11/2009  
 Địa chỉ : 382/7 Quang Trung, Phường 10, Quận Gò Vấp, TP HCM  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng



#### Ông Nguyễn Bá Dương

- Thành viên HĐQT không tham gia điều hành Công ty Phú Hưng Gia.
- Chức danh thành viên HĐQT đang nắm giữ ở các Công ty khác:
- + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng Cotec (Coteccons)
- + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons)

##### Sơ yếu lý lịch:

Giới tính : Nam  
 Năm sinh : 22/ 04/ 1959  
 Nơi sinh : Nam Định  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Số CMND : 024281981 Cấp ngày : 11/08/2004  
 Địa chỉ : 68A Hoàng Hoa Thám, Quận Bình Thạnh , Tp. HCM  
 Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư



#### Bà Lê Thúy Hương

- Thành viên HĐQT không tham gia điều hành Công ty Phú Hưng Gia.
- Chức danh thành viên HĐQT đang nắm giữ ở các Công ty khác:
- + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Giám định năng lượng Việt Nam.
- + Thành viên HĐQT Tổng công ty công nghệ năng lượng dầu khí VN
- + Thành viên HĐQT Công ty CP Sài Gòn đầu tư kỹ thuật xây dựng (EciSaigon).
- + Thành viên HĐQT Công ty CP đầu tư xây dựng địa ốc Trường Thịnh Phát.

##### Sơ yếu lý lịch:

Giới tính : Nữ  
 Năm sinh : 05/04/1964  
 Nơi sinh : Hải Phòng  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Số CMND : 021548116 Cấp ngày :02/08/2010  
 Địa chỉ : 79/2/3 Phan Kế Bình, Phường Đa Kao, Q1, TP.HCM  
 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Luật



#### Ông Phan Huy Vĩnh

- Thành viên HĐQT kiểm Tổng Giám đốc công ty Phú Hưng Gia.
- Chức danh thành viên HĐQT đang nắm giữ ở các Công ty khác: không có



#### Ông Trần Quang Quân

- Thành viên HĐQT không tham gia điều hành Công ty Phú Hưng Gia.
- Chức danh thành viên HĐQT đang nắm giữ ở các Công ty khác:
- + Thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng Cotec (Coteccons)
- + Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons)

##### Sơ yếu lý lịch:

Giới tính : Nam  
 Năm sinh : 05/ 08/ 1973  
 Nơi sinh : Đà Nẵng  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Số CMND : 025469602 Cấp ngày: 05/ 04/ 2011  
 Địa chỉ : 1F 15 Nguyễn Thái Sơn, Quận Gò Vấp, TP.HCM.  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

#### Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Quá trình hoạt động trong năm, Hội đồng Quản trị đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ trong việc quản trị Công ty. Bao gồm:

- Tổ chức họp Hội đồng Quản trị thường xuyên để định hướng hoạt động, hoạch định các chủ trương, chính sách phát triển Công ty.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên đảm bảo các Nghị quyết của Đại hội được thực hiện nghiêm túc.
- Quản trị Công ty và công bố báo cáo quản trị Công ty 6 tháng và 12 tháng đầy đủ theo quy định.
- Thường xuyên thông tin cho Cổ đông thông qua báo, trang thông tin điện tử của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và trang thông tin điện tử của Công ty.

Stt	Số Nghị quyết/ Biên bản họp HĐQT	Ngày	Nội dung
01	07/BB-HĐQT.NK02	31/01/2013	Họp bàn về việc đề nghị Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Nam Sài Gòn cho vay hạn mức 40 tỷ đồng.
02	08/BB-HĐQT.NK02	05/02/2013	Họp bàn về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012; Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013; kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ
03	01/NQ-HĐQT-2013	15/03/2013	Nghị quyết của HĐQT về việc triển khai Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông về việc phát hành riêng lẻ 3.5 triệu cổ phần.
04	09/BB-HĐQT.NK02	13/05/2013	Họp bàn về giải thể "Chi nhánh 1 Công Ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia" địa chỉ: 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3.
05	10/BB-HĐQT.NK02	14/05/2013	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên lần VI năm 2013; Báo cáo dự án Saigon Pavillon; Thống nhất định hướng phát triển ngành nghề của Công ty Phú Hưng Gia; Thông qua dự kiến kết quả SXKD năm 2013.
06	02/NQ-HĐQT-2013	14/05/2013	Nghị quyết triệu tập ĐHĐCĐ thường niên lần VI – Năm 2013.
07	11/BB-HĐQT.NK02	27/05/2013	Thông qua việc đề nghị Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN – Chi nhánh Nam Sài Gòn cấp tổng hạn mức tín dụng gồm vay, L/C, bảo lãnh cho Công ty CP ĐTXD Phú Hưng Gia là 450 tỷ đồng.
08	12/BB-HĐQT.NK02-2013	29/07/2013	Thống nhất thời điểm chốt danh sách cổ đông hưởng cổ tức; Thống nhất tỷ lệ chia cổ tức theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Nhất trí thời gian chi trả cổ tức.
09	13/BB-HĐQT.NK02-2013	18/09/2013	Xem xét đơn từ nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị của ông Nguyễn Bá Dương và bầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị mới; Thông qua dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013; Báo cáo dự án Saigon Pavillon;  Thống nhất chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013.
10	14/BB-HĐQT.NK02-2013	29/11/2013	Báo cáo dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013; Thông qua dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014; Thảo luận việc thay đổi Logo và Tên viết tắt công ty. Báo cáo về dự án Saigon Pavillon.

## BAN KIỂM SOÁT

### Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

TT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Hà Tiểu Anh	Trưởng ban	10.000	0,1%
2	Từ Đại Phúc	Thành viên	10.000	0,1%
3	Đặng Thị Thuần	Thành viên	300.000	3,0%



#### Bà Hà Tiểu Anh

Giới tính : Nữ  
 Năm sinh : 21/07/1972.  
 Nơi sinh : Nghệ An  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Số CMND : 023747266 Cấp ngày: 06/11/2007  
 Địa chỉ : 62D/24 Cư xá Nguyễn Hồng - P.11- Q.Bình Thạnh -TP.HCM.  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế



#### Ông Từ Đại Phúc

Giới tính : Nam  
 Năm sinh : 24/12/1975  
 Nơi sinh : TP. Hồ Chí Minh  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Số CMND : 022768788 Cấp ngày: 05/04/2007  
 Địa chỉ : 242/7 Bùi Viện, P.Phạm Ngũ Lão, Q.1, TP. Hồ Chí Minh  
 Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư



#### Bà Đặng Thị Thuần

Giới tính : Nữ  
 Năm sinh : 22/12/1958  
 Nơi sinh : Nam Định  
 Số CMND : 021575433 Cấp ngày: 16/05/2005  
 Địa chỉ : Đường Mai Thị Lựu Q.1, TP. Hồ Chí Minh  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

### Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2 (2012-2017) gồm 3 thành viên được Đại hội đồng Cổ đông bầu ngày 07/06/2012:

- Thường xuyên giám sát các hoạt động và công việc kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Các thành viên Ban kiểm soát làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, trung thực, khách quan, luôn bảo vệ quyền lợi hợp pháp cao nhất cho các Cổ đông.
- Tích cực tham gia ý kiến góp phần cải tiến cơ cấu quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



**BAN ĐIỀU HÀNH****Ông Phan Huy Vĩnh**

-Tổng Giám đốc Công ty  
-Số cổ phần sở hữu: 140.000 cp  
-Tỷ lệ: 1,40%

**Sơ yếu lý lịch:**

Giới tính : Nam  
Năm sinh : 26/09/1972  
Quốc tịch : Việt Nam  
Số CMND : 024083972 Cấp ngày : 28/03/2013  
Địa chỉ : B1603 CC Botanic, 312 Nguyễn Thượng Hiền, Q. Phú Nhuận, TPHCM  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Thủy lợi

**Quá trình công tác:**

- Từ 05/1996- 06/2002: Công ty Xây dựng Công nghiệp nhẹ số 2 (Descon)  
Chức vụ: Kỹ sư giám sát, Chỉ huy trưởng công trình.
- Từ 07/2002- 09/2008: Công tác tại Khối xây lắp Công ty Cotec,  
nay là Công ty CP Xây dựng Cotec (Coteccons).  
Chức vụ: Chỉ huy trưởng, Giám đốc xí nghiệp,  
Phó Tổng Giám đốc Công ty.
- Từ 10/2008 đến nay : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia.  
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc, Tổng giám đốc Công ty.

**Ông Nguyễn Thành Tâm**

-Phó Tổng Giám đốc Công ty  
-Số cổ phần sở hữu: 38.400 cp  
-Tỷ lệ: 0,38%

**Sơ yếu lý lịch:**

Giới tính : Nam  
Năm sinh : 05/04/1974  
Quốc tịch : Việt Nam  
Số CMND : 023941494 Cấp ngày: 07/03/2008  
Địa chỉ : 563/85 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3, TP. HCM  
Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

**Quá trình công tác:**

- Từ 10/1998 – 10/1999: Công ty Kiến trúc miền Nam ACSA (16).  
Chức vụ: Thiết kế công trình.
- Từ 11/1999 - 07/2002: Công ty Xây dựng Công nghiệp nhẹ số 2 (DESCON).  
Chức vụ: Giám sát, Chỉ huy phó công trình.
- Từ 08/2002- 09/2008: Công tác tại Khối xây lắp Công ty Cotec,  
nay là Công ty CP Xây dựng Cotec (Coteccons).  
Chức vụ: Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án.
- Từ 10/2008 đến nay: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia.  
Chức vụ: Giám đốc Khối Xây lắp, Phó Tổng Giám đốc.

**GIAO DỊCH, THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH****Thù lao của HĐQT & BKS (cả năm 2013)**

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, mức chi trả thù lao cho HĐQT và Ban Kiểm soát như sau:

TT	Đối tượng	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)
<b>1/</b>	<b>HĐQT</b>		<b>468.000.000</b>
	Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch/ Thành viên HĐQT	114.000.000
	Lê Thúy Hương	Thành viên HĐQT	63.000.000
	Bùi Trung Dũng	UQ thành viên HĐQT	21.000.000
	Phan Huy Vĩnh	Thành viên HĐQT	84.000.000
	Trần Quang Quân	Thành viên HĐQT	84.000.000
	Nguyễn Sỹ Công	Thành viên/ Chủ tịch HĐQT	90.000.000
	Trần Thụy Thục Quyên	Thư ký HĐQT	8.000.000
	Trần Thị Kim Thắm	Thư ký HĐQT	4.000.000
<b>2/</b>	<b>Ban kiểm soát</b>		<b>120.000.000</b>
	Hà Tiểu Anh	Trưởng BKS	48.000.000
	Từ Đại Phúc	Thành viên BKS	36.000.000
	Đặng Thị Thuần	Thành viên BKS	36.000.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>588.000.000</b>

**Lương thưởng của Ban Giám đốc (cả năm 2013)**

TT	Đối tượng	Chức vụ	Lương, thưởng (VNĐ)
1	Phan Huy Vĩnh	Tổng Giám đốc	1.467.000.000
2	Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc	978.000.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>2.445.000.000</b>

### Giao dịch cổ phiếu của HĐQT, BKS và Ban Giám đốc

TT	Họ tên	CP sở hữu tại 31/12/2012	CP sở hữu tại 31/12/2013	Tỷ lệ sở hữu	Lý do tăng/ giảm
1	Lê Thuý Hương	2.000.000	1.600.000	16,0%	Bán ra
2	Nguyễn Thành Tâm	23.000	38.400	0,4%	Mua thêm

### Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị công ty. Thông qua website của UBCK Nhà nước, website của Công ty, trên các phương tiện truyền thông đại chúng, Phú Hưng Gia công bố đầy đủ và kịp thời các báo cáo tài chính và báo cáo tình hình quản trị công ty.

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2013 trình Đại hội đồng Cổ đông. Kính mong Quý vị Cổ đông tham gia đóng góp ý kiến để xây dựng Công ty ngày càng phát triển bền vững.

Trân trọng cảm ơn!

**CÔNG TY CP ĐTXD PHÚ HƯNG GIA**  
**Đại diện pháp luật của Công Ty**



**Nguyễn Sỹ Công**

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



**NHÀ MÁY DỆT GAIN LUCKY**



**Kính thưa Quý Cổ đông,**

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (“Công ty”), Ban Kiểm soát báo cáo Đại hội đồng Cổ đông tình hình hoạt động năm 2013 như sau :

**HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT :**

Trong năm, Ban Kiểm soát đã tiến hành thực hiện công tác kiểm tra giám sát các hoạt động của Công ty bao gồm :

- Thực hiện thẩm định, phân tích báo cáo tài chính quý/năm.
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ Công ty, Luật doanh nghiệp, tình hình thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị, Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông năm 2013.
- Đánh giá độc lập và có các kiến nghị gửi Hội đồng Quản trị/Ban điều hành trong quá trình quản trị tại Công ty .

**MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY :**

**Hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành :**

- Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty, Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ Điều lệ công ty và Luật Doanh Nghiệp. Hội đồng quản trị Công ty đã nghiêm túc thực hiện các quyết nghị đã được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên lần 6 - năm 2013.
- HĐQT đã tổ chức họp định kỳ , các cuộc họp tập trung vào các mặt hoạt động của Công ty. Các nội dung luôn được thảo luận, thống nhất và có chỉ đạo kịp thời đối với công tác điều hành Công ty.
- Công ty đã ban hành hệ thống các quy chế/quy định nội bộ : Quy định về chính sách phúc lợi và công tác phí ; Quy trình về quản lý tài chính ; Quy trình mua sắm và quản lý thiết bị văn phòng ; Quy trình về xem xét hợp đồng ; Quy trình về quản lý thiết bị. Các phòng ban/bộ phận đã tuân thủ theo đúng các quy định đã ban hành.
- Trong năm Công ty đã thành lập Phòng Kiểm soát chi phí và Hợp đồng : Phòng Kiểm soát chi phí và Hợp đồng đi vào hoạt động bước đầu đã mang lại hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí thi công, kiểm soát chặt chẽ việc ký kết hợp đồng/lập hồ sơ thanh toán cho khách hàng.
- Để phát triển lĩnh vực thi công hoàn thiện, Công ty đã thành lập Phòng Hoàn thiện với chức năng quản lý thi công các gói thầu chuyên về hoàn thiện, trang trí nội thất.
- Tháng 07/10/2013 Hội đồng quản trị đã bầu Ông Nguyễn Sỹ Công giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị thay thế Ông Nguyễn Bá Dương xin từ nhiệm vì lý do cá nhân.

**Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD:**

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	% TH/KH	GHI CHÚ
<b>1</b>	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.294</b>	<b>1.294</b>	<b>100%</b>	
	Doanh thu thương mại	200	383	192%	
	Doanh thu xây lắp	900	841	93%	
	Doanh thu thi công hoàn thiện	35	4	11%	
	Doanh thu kinh doanh BĐS	148	48	32%	
	Doanh thu dịch vụ (BQL nhà) + Cho thuê căn hộ	11	18	164%	Botanic+Pavilion
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>103,7%</b>	

Doanh thu của Công ty chủ yếu từ 2 hoạt động chính là Xây lắp (đóng góp 65%) và kinh doanh vật liệu xây dựng (đóng góp 30%). Tỷ lệ đóng góp của từng lĩnh vực hoạt động vào lợi nhuận gộp của Công ty là :

- o Xây lắp + Thi công hoàn thiện : 79%
- o Thương mại : 8%
- o Dịch vụ và cho thuê căn hộ : 13%

- Doanh thu thương mại : Chủ yếu là từ hoạt động cung cấp sắt thép/sơn cho Công ty Coteccons/Unicons và cung cấp cho các công trình do Phú Hưng Gia thi công .
- Doanh thu xây lắp : Doanh thu về thi công Nhà xưởng chiếm 26% ; Chung cư cao cấp : 8% ; Khách sạn, resort : 26% ; Nhà VP, trung tâm thương mại : 40%. Xu thế doanh thu về xây dựng chung cư giảm tăng các loại công trình còn lại.

**Tình hình tài chính công ty năm 2013**

Trên cơ sở Báo cáo tài chính năm do Công ty phát hành hàng quý/năm, Ban kiểm soát đã phân tích, thẩm định và có đánh giá như sau :

- o Tỷ suất lợi nhuận gộp xây lắp của Công ty : 6,6% (năm 2012: 6,4%) – tỷ lệ này nằm ở mức trên trung bình so với doanh nghiệp cùng ngành nghề/quy mô .
- o Tỷ suất lợi nhuận gộp thương mại : Năm 2013 giảm 0,9% so với năm 2012 do năm 2013 mức cạnh tranh về giá cả của các công ty thương mại rất khốc liệt. Các công ty sẵn sàng chấp nhận hòa vốn để đạt doanh thu bán hàng.
- o Công ty hiện nay còn có khoản nợ phải trả cho Coteccons 70 tỷ đồng đã kéo dài 3 năm chưa sắp xếp được nguồn để thanh toán.
- o Khoản phải thu của Công ty tăng 20,16 tỷ đồng tương đương 6,8% so với thời điểm 31/12/2012 trong khi đó doanh thu của Công ty giảm. Trong khoản phải thu của Công ty thì khoản phải thu có tuổi nợ trên 2 năm là gần 19 tỷ đồng nhưng Công ty chỉ trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đến ngày 31/12/2013: 78,4 triệu đồng.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp: Năm 2013 so với 2012 không có biến động lớn về khoản mục chi phí này.
- Đầu tư : Trong năm công ty không có khoản đầu tư lớn (đầu tư mua sắm xe ô tô 956 triệu)
- Công ty chấp hành đúng 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.
- Đánh giá chung : Tình hình tài chính của Công ty an toàn.

#### Tình hình thay đổi vốn điều lệ :

Trong năm Công ty không có thay đổi về cơ cấu.

#### KIẾN NGHỊ :

1. Đề nghị Công ty đánh giá lại các khoản phải thu có tuổi nợ từ 1 năm trở lên và xét thấy rủi ro thì nên trích lập dự phòng, đặc biệt là khoản nợ có tuổi nợ trên 2 năm. Ngoài ra Công ty phải có phương án thu hồi công nợ cho các khoản nợ quá hạn này .
2. Việc trích trước chi phí cho tòa nhà Pavillon : Trong năm 2013, công ty đã trích chi phí 24.973.854.524 đồng cho khoản tiền thuế sử dụng đất phải nộp của dự án Pavillon . Ban kiểm soát đề nghị Hội đồng Quản trị /Ban điều hành tiến hành ngay việc xác định chính xác số thuế phải nộp . Vấn đề thuế này đã được nêu trong 2 kỳ đại hội vừa qua tuy nhiên mỗi năm nhận định số thuế phải nộp rất khác nhau . Số công ty đã trích, Ban kiểm soát đánh giá chưa có cơ sở chắc chắn, khoản thuế thực tế phải nộp sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận Công ty.
3. Công ty đàm phán, thỏa thuận với nhà cung cấp/thầu phụ cùng chia sẻ khó khăn về vốn tăng thời hạn thanh toán trong hợp đồng để giảm hơn nữa nguồn vốn lưu động sử dụng, giảm nợ vay ngân hàng và có nguồn thanh toán cho các khoản phải trả quá hạn trên 2 năm .

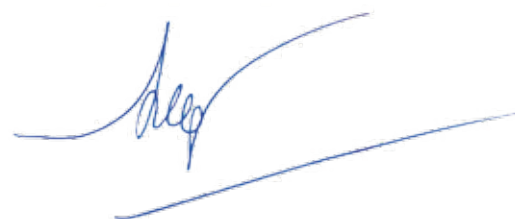
*Kính thưa Quý cổ đông !*

Trên đây là những nội dung cơ bản của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động năm 2013 kính trình Đại hội cổ đông .

Ban Kiểm soát chúng tôi chân thành cảm ơn sự hỗ trợ, hợp tác của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và sự ủng hộ của các Quý cổ đông trong thời gian qua.

Kính chúc sức khỏe Quý vị Cổ đông. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

**THAY MẶT BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Hà Tiểu Anh**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
NĂM 2013  
(ĐÃ KIỂM TOÁN)**



**NHÀ MÁY DORCO HƯNG YÊN**



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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 - DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 - DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 - DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 - DN)	10

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</b>	Số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 ngày 7 tháng 11 năm 2013
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Nguyễn Sỹ Công Chủ tịch (được bổ nhiệm từ ngày 7.10.2013) Ông Nguyễn Bá Dương Thành viên (từ nhiệm vị trí chủ tịch và được bổ nhiệm vị trí thành viên từ ngày 7.10.2013) Ông Bùi Trung Dũng Thành viên (được ủy quyền bởi bà Lê Thúy Hương vào ngày 5.7.2013) Ông Trần Quang Quân Thành viên Ông Phan Huy Vĩnh Thành viên
<b>Ban Kiểm soát</b>	Bà Hà Tiểu Anh Trưởng ban Ông Từ Đại Phúc Thành viên Bà Đặng Thị Thuần Thành viên
<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Phan Huy Vĩnh Tổng Giám đốc Ông Nguyễn Thành Tâm Phó Tổng Giám đốc
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Nguyễn Sỹ Công Chủ tịch (được bổ nhiệm từ ngày 7.10.2013) Ông Nguyễn Bá Dương Chủ tịch (từ nhiệm từ ngày 7.10.2013)
<b>Trụ sở chính</b>	312 Đường Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
<b>Kiểm toán viên</b>	Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers (Việt Nam)



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

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

Ban Giám đốc của Công ty 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 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập các báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn 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 để làm cơ sở soạn lập các báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của các báo cáo tài chính. Ban Giám đốc của Công ty 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 gian lận và các sai sót khác.

### PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 35. Các báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phan Huy Vĩnh  
Tổng giám đốc  
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2014



### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2013 và được phê duyệt bởi Ban Giám đốc tại ngày 28 tháng 3 năm 2014. Các báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 35.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với các báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý các báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong các báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Các vấn đề khác

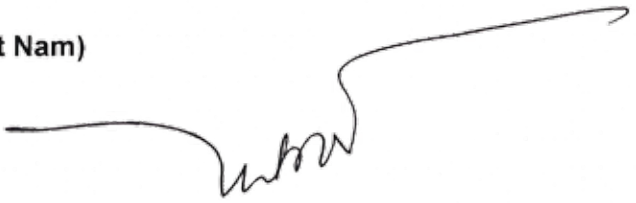
Báo cáo tài chính của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ đề ngày 22 tháng 2 năm 2013 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers (Việt Nam)




Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0849-2013-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Lê Ngọc Hân  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
2706-2013-006-1



Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM4076  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2014

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 của các báo cáo tài chính, các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2013 VNĐ	2012 VNĐ
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>380.465.500.837</b>	<b>549.420.892.711</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>8.503.762.448</b>	<b>1.992.305.692</b>
111	Tiền		2.958.789.220	1.992.305.692
112	Các khoản tương đương tiền		5.544.973.228	-
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>323.858.629.206</b>	<b>307.423.240.416</b>
131	Phải thu khách hàng	4	316.228.606.141	296.061.074.925
132	Trả trước cho người bán	5	6.973.814.005	11.187.486.555
135	Các khoản phải thu khác		734.620.697	230.687.248
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(78.411.637)	(56.008.312)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>6</b>	<b>38.506.706.943</b>	<b>226.953.431.037</b>
141	Hàng tồn kho		38.506.706.943	226.953.431.037
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.596.402.240</b>	<b>13.051.915.566</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		269.738.192	156.669.330
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	7	6.730.421.627	6.730.421.627
158	Tài sản ngắn hạn khác		2.596.242.421	6.164.824.609
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>326.235.379.332</b>	<b>188.016.442.413</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>8.948.555.149</b>	<b>10.896.531.016</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	8(a)	6.158.862.558	8.080.337.577
222	Nguyên giá		11.929.085.771	14.519.239.842
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.770.223.213)	(6.438.902.265)
227	Tài sản cố định vô hình	8(b)	2.789.692.591	2.816.193.439
228	Nguyên giá		2.868.008.557	2.936.551.557
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(78.315.966)	(120.358.118)
<b>240</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>9</b>	<b>305.807.034.317</b>	<b>162.802.327.105</b>
241	Nguyên giá		312.945.783.043	167.219.717.071
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.138.748.726)	(4.417.389.966)
<b>250</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>1.400.000.000</b>
258	Đầu tư dài hạn khác		-	1.400.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>11.479.789.866</b>	<b>12.917.584.292</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	7.733.349.329	9.120.590.795
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18	3.746.440.537	3.796.993.497
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>706.700.880.169</b>	<b>737.437.335.124</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
		2013 VNĐ	2012 VNĐ
<b>300</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>		
	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>459.986.243.328</b>	<b>500.438.695.536</b>
	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>459.790.990.828</b>	<b>500.248.949.703</b>
311	Vay và nợ ngắn hạn	23.998.169.219	36.000.000.000
312	Phải trả người bán	227.454.378.131	233.167.571.064
313	Người mua trả tiền trước	18.137.791.457	35.077.487.760
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.179.642.793	33.074.489.054
316	Chi phí phải trả	140.091.599.376	131.533.547.870
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	25.526.951.387	29.985.179.262
320	Dự phòng phải trả ngắn hạn	7.402.458.465	1.527.661.972
323	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(116.987.279)
	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>195.252.500</b>	<b>189.745.833</b>
336	Dự phòng trợ cấp thôi việc	195.252.500	189.745.833
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>246.714.636.841</b>	<b>236.998.639.588</b>
	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>246.714.636.841</b>	<b>236.998.639.588</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19,20 100.000.000.000	100.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20 42.000.000.000	42.000.000.000
417	Quỹ đầu tư phát triển	20 38.267.443.975	29.511.120.028
418	Quỹ dự phòng tài chính	20 16.496.428.373	13.032.119.080
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20 49.950.764.493	52.455.400.480
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>706.700.880.169</b>	<b>737.437.335.124</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 12.810 đô la Mỹ (2012: 7.760 đô la Mỹ).

Vũ Thanh Phương  
Người lập

Nguyễn Thị Phúc Long  
Kế toán trưởng

Phan Huy Vĩnh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12	
		2013 VNĐ	2012 VNĐ
<b>01</b>	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.294.607.408.782</b>	<b>1.473.375.744.551</b>
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(443.595.874)	(111.423.797)
<b>10</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.294.163.812.908</b>	<b>1.473.264.320.754</b>
<b>11</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>(1.221.825.247.966)</b>	<b>(1.408.863.648.052)</b>
<b>20</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>72.338.564.942</b>	<b>64.400.672.702</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	290.828.745	227.255.532
22	Chi phí tài chính	(3.596.861.325)	(4.180.843.974)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(3.302.742.225)	(2.052.571.694)
24	Chi phí bán hàng	(1.210.144.478)	(2.046.577.686)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(18.558.282.845)	(18.702.187.348)
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>49.264.105.039</b>	<b>39.698.319.226</b>
31	Thu nhập khác	6.245.165.076	2.152.174.896
32	Chi phí khác	(15.247.779.266)	(580.799.617)
<b>40</b>	<b>(Lỗ)/lợi nhuận khác</b>	<b>(9.002.614.190)</b>	<b>1.571.375.279</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>40.261.490.849</b>	<b>41.269.694.505</b>
<b>51</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>(12.133.361.217)</b>	<b>(10.423.595.070)</b>
<b>52</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52.176.914</b>	<b>3.796.993.497</b>
<b>60</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>28.180.306.546</b>	<b>34.643.092.932</b>
<b>70</b>	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.818</b>	<b>3.464</b>

Vũ Thanh Phương  
Người lập

Nguyễn Thị Phúc Long  
Kế toán trưởng

Phan Huy Vĩnh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12	
		2013 VNĐ	2012 VNĐ
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>40.261.490.849</b>	<b>41.269.694.505</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định	4.613.346.007	3.787.549.576
03	Các khoản dự phòng	22.403.325	56.008.312
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	9.369.450	141.673.250
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(951.854.636)	(210.388.170)
06	Chi phí lãi vay	3.302.742.225	2.052.571.694
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>47.257.497.220</b>	<b>47.097.109.167</b>
09	Giảm/(tăng)các khoản phải thu	(9.744.492.112)	(166.696.395.140)
10	Giảm hàng tồn kho	37.407.649.462	276.192.155.282
11	Giảm các khoản phải trả	(27.442.992.121)	(181.505.991.164)
12	Giảm các chi phí trả trước	2.659.109.646	16.092.798.157
13	Tiền lãi vay đã trả	(3.302.742.225)	(2.052.571.694)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(13.770.112.066)	(11.559.597.801)
15	Thu khác từ hoạt động kinh doanh	3.568.582.188	1.854.158.200
16	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(3.491.653.826)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>36.632.499.992</b>	<b>(24.069.988.819)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(1.249.776.454)	(1.210.244.285)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	684.545.454	-
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	290.575.745	210.388.170
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(274.655.255)</b>	<b>(999.856.115)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Vay ngắn hạn nhận được	104.500.000.000	36.000.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	(116.501.830.781)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(17.844.140.000)	(9.964.720.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(29.845.970.781)</b>	<b>26.035.280.000</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>6.511.873.956</b>	<b>965.435.066</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>1.992.305.692</b>	<b>1.026.870.626</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi	(417.200)	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>8.503.762.448</b>	<b>1.992.305.692</b>



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm:

- Phân bổ vào Quỹ đầu tư phát triển là 8.756.323.947 đồng.
- Phân bổ vào Quỹ dự phòng tài chính là 3.464.309.293 đồng.
- Phân bổ vào Quỹ khen thưởng phúc lợi là 464.309.293 đồng.
- Chuyển sang Chi phí trả trước dài hạn từ Tài sản cố định hữu hình là 1.367.287.575 đồng.
- Chuyển căn hộ bất động sản hoàn thiện tại tòa nhà Saigon Pavillon trị giá 151.039.074.632 đồng từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư (thuyết minh 9).
- Tăng giá trị căn hộ bất động sản hoàn thiện và tầng trệt, tầng lửng tại tòa nhà Saigon Pavillon với khoản thuế đất bổ sung trị giá 11.003.402.772 đồng (thuyết minh 9).
- Ước tính khoản thuế đất bổ sung trị giá 1.677.153.024 đồng và 12.293.298.728 đồng trong giá vốn hàng bán và chi phí khác tương ứng (thuyết minh 26).
- Thay đổi ước tính khoản 102.509.874 đồng đối với thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Vũ Thanh Phương  
Người lập

Nguyễn Thị Phúc Long  
Kế toán trưởng

Phan Huy Vĩnh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 3 năm 2014



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/10/2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	Ngày
Điều chỉnh lần thứ 1	Ngày 07 tháng 10 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ 2	Ngày 07 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ 3	Ngày 24 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	Ngày 31 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 5	Ngày 10 tháng 7 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 6	Ngày 28 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 7	Ngày 31 tháng 10 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 8	Ngày 21 tháng 5 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 9	Ngày 24 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 10	Ngày 09 tháng 6 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ 11	Ngày 22 tháng 01 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ 12	Ngày 30 tháng 7 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ 13	Ngày 07 tháng 11 năm 2013

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng và trang trí nội thất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng; mua bán và cho thuê nhà ở.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 221 nhân viên (2012: 254 nhân viên).

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Báo cáo tài chính được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)****2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là đồng Việt Nam (“VNĐ”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

**2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.6 Khoản phải thu khách hàng**

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được rà soát và xử lý bởi Ban Giám đốc trước khi tiến hành xóa sổ.

**2.7 Hàng tồn kho****(a) Tòa nhà căn hộ**

Căn hộ bất động sản hoàn chỉnh được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm chi phí đất tương ứng và chi phí xây dựng hoàn chỉnh công trình. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của căn hộ trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán căn hộ.

**(b) Vật liệu xây dựng và công trình xây lắp**

Vật liệu xây dựng và giá trị công trình xây lắp được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây lắp trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.



**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)****2.8 Đầu tư**

Các khoản đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư vốn dưới 20% quyền biểu quyết vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết được Công ty nắm giữ mà không có ý định bán đi trong vòng 12 tháng kể từ ngày lập bảng kế toán. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư này.

**2.9 Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp giá trị khối lượng thực hiện để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Giá trị khối lượng thực hiện được xác định bằng giá trị phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị dự toán của hợp đồng xây dựng và các khoản chênh lệch, phát sinh được ước tính một cách đáng tin cậy trong quá trình thực hiện hợp đồng. Khoản chênh lệch, phát sinh này chỉ được ghi nhận trong doanh thu hợp đồng xây dựng khi được chấp nhận từ khách hàng.

**2.10 Tài sản cố định**

*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phân ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

*Khấu hao*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm như sau:

Nhà cửa	4%
Máy móc và thiết bị	14%-33%
Phương tiện vận tải	17%
Thiết bị quản lý	20%-33%
Phần mềm	20%

Quyền sử dụng đất không được khấu hao vì thời hạn sử dụng hữu ích là vô thời hạn.

*Thanh lý*

Lãi và lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)****2.11 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm chủ yếu đất và tòa nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi nhuận từ việc cho thuê dài hạn hoặc tăng giá trị bất động sản hoặc cả hai và không được sử dụng bởi Công ty. Bất động sản đầu tư được phân ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế.

*Khấu hao*

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

Nhà cửa	2%
---------	----

Quyền sử dụng đất không được khấu hao vì thời hạn sử dụng hữu ích là vô thời hạn.

*Thanh lý*

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**2.12 Thuê tài sản cố định**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.13 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**2.14 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là trả trước công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng.

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)****2.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi giá trị doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy, có khả năng tương đối chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và đáp ứng các điều kiện cụ thể gắn liền với từng hoạt động của Công ty như sau:

**(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc hàng bán bị trả lại.

**(b) Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản**

Doanh thu và chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ, quyền quản lý căn hộ đã được chuyển giao cho người mua.

**(c) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Thuyết minh 2.9

**(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(e) Doanh thu khác**

Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở thực nhận.

Thu nhập thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở ước tính thời gian thuê trừ khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp.

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)****2.16 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập 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. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.17 Chia cổ tức**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

**2.18 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)****2.19 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty được hưởng khoản trợ cấp thôi việc căn cứ vào số năm làm việc tại Công ty. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi làm việc cho Công ty. Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty phải nộp tiền vào Quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Cơ quan Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Do thực hiện chính sách bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không cần phải lập dự phòng cho số năm làm việc của người lao động từ ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, số dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được xác định căn cứ vào số năm làm việc của người lao động tại Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và dựa trên mức lương trung bình của họ trong giai đoạn 6 tháng trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

**2.21 Vốn cổ phần**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành được phân loại là vốn chủ sở hữu.

**2.22 Phân chia lợi nhuận thuần****(a) Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

**(b) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

**(c) Quỹ khen thưởng phúc lợi**

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Tiền mặt	628.688.282	243.173.590
Tiền gửi ngân hàng	2.330.100.938	1.749.132.102
Các khoản tương đương tiền (*)	5.544.973.228	-
	<u>8.503.762.448</u>	<u>1.992.305.692</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn ba tháng tính từ ngày gửi.

**4 PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Bên thứ ba	195.187.645.087	180.225.519.753
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	121.040.961.054	115.835.555.172
	<u>316.228.606.141</u>	<u>296.061.074.925</u>

Phải thu khách hàng với số dư là 316.228.606.141 đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của công ty với ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 12).

**5 TRẢ TRƯỚC CHO NHÀ CUNG CẤP**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Bên thứ ba	3.509.814.005	7.723.486.555
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	3.464.000.000	3.464.000.000
	<u>6.973.814.005</u>	<u>11.187.486.555</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

**6 HÀNG TỒN KHO**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang (a)	38.506.706.943	49.119.515.613
Căn hộ hoàn thiện để bán (b)	-	177.833.915.424
	<u>38.506.706.943</u>	<u>226.953.431.037</u>

- (a) Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang trị giá 38.506.706.943 đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của công ty với ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 12).
- (b) Biến động giá trị căn hộ hoàn thiện để bán trong năm như sau:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	177.833.915.424	-
Kết chuyển từ chi phí hợp đồng xây dựng dở dang	-	571.298.940.890
Bán	(26.794.840.792)	(393.465.025.466)
Chuyển sang bất động sản đầu tư(Thuyết minh 9)	(151.039.074.632)	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>177.833.915.424</u>

**7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động kinh doanh bất động sản nộp thừa	<u>6.730.421.627</u>	<u>6.730.421.627</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

**8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH**

**(a) Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa VNĐ	Máy móc và thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tài sản có định khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	2.417.276.718	5.837.045.647	3.109.291.147	2.371.905.330	783.721.000	14.519.239.842
Mua trong năm	-	188.590.909	956.060.545	-	86.125.000	1.230.776.454
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(765.157.000)	(810.711.459)	(64.827.273)	(1.640.695.732)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	(1.103.493.880)	-	(425.309.095)	(651.431.818)	(2.180.234.793)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>2.417.276.718</u>	<u>4.922.142.676</u>	<u>3.300.194.692</u>	<u>1.135.884.776</u>	<u>153.586.909</u>	<u>11.929.085.771</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	(472.329.501)	(1.758.132.283)	(2.200.149.447)	(1.781.224.469)	(227.066.565)	(6.438.902.265)
Khấu hao trong năm	(96.691.068)	(976.234.464)	(425.036.196)	(173.117.010)	(90.618.597)	(1.761.697.335)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	754.529.850	810.711.459	52.187.860	1.617.429.169
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	435.952.160	-	213.462.861	163.532.197	812.947.218
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>9.020.569</u> <sup>(56)</sup>	<u>(2.298.414.587)</u>	<u>(1.870.655.793)</u>	<u>(930.167.159)</u>	<u>(101.965.105)</u>	<u>(5.770.223.213)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	<u>1.944.947.217</u>	<u>4.078.913.364</u>	<u>909.141.700</u>	<u>590.680.861</u>	<u>556.654.435</u>	<u>8.080.337.577</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>1.848.256.149</u>	<u>2.623.728.089</u>	<u>1.429.538.899</u>	<u>205.717.617</u>	<u>51.621.804</u>	<u>6.158.862.558</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nhà cửa tại 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam với giá trị còn lại là 1.848.256.149 đồng (2012: 1.944.947.217 đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 12).

(\*) Đây là điều chỉnh để phân loại lại giá trị còn lại của tài sản cố định ("TSCĐ") có nguyên giá dưới 30 triệu đồng vào chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 3 năm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.



## 8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

## (b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VNĐ	Phần mềm VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	2.772.506.033	164.045.524	<b>2.936.551.557</b>
Mua trong năm	-	19.000.000	<b>19.000.000</b>
Xóa sổ	-	(68.543.000)	<b>(68.543.000)</b>
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	(19.000.000)	<b>(19.000.000)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>2.772.506.033</u>	<u>95.502.524</u>	<u><b>2.868.008.557</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	-	(120.358.118)	<b>(120.358.118)</b>
Khấu hao trong năm	-	(27.851.381)	<b>(27.851.381)</b>
Xóa sổ	-	68.543.000	<b>68.543.000</b>
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	1.350.533	<b>1.350.533</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	<u>(78.315.966)</u>	<u><b>(78.315.966)</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	<u>2.772.506.033</u>	<u>43.687.406</u>	<u><b>2.816.193.439</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>2.772.506.033</u>	<u>17.186.558</u>	<u><b>2.789.692.591</b></u>

Quyền sử dụng đất tại 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 2.772.506.033 đồng đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 12).

(\*) Đây là điều chỉnh để phân loại lại giá trị còn lại của TSCĐ có nguyên giá dưới 30 triệu đồng vào chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 3 năm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC.

## 9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	167.219.717.071
Chuyển từ hàng tồn kho (Thuyết minh 6(b)) (*)	151.039.074.632
Thuê đất của các căn hộ (Thuyết minh 26)	11.003.402.772
Bán (**)	(16.316.411.432)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>312.945.783.043</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	(4.417.389.966)
Khấu hao trong năm	(2.823.797.291)
Bán (**)	102.438.531
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>(7.138.748.726)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	162.802.327.105
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>305.807.034.317</u>

(\*) Nhằm thích ứng với thị trường bất động sản khó khăn trong năm, Công ty đã đầu tư trang thiết bị nội thất cho các căn hộ bất động sản hoàn thiện tại tòa nhà Saigon Pavillon để chuyển các căn hộ này thành căn hộ dịch vụ. Các căn hộ này sau đó đã được chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư khi Công ty bắt đầu cho khách hàng thuê hoạt động.

(\*\*) Công ty đã bán một số căn hộ dịch vụ trong năm. Giá trị còn lại của các căn hộ này trị giá 16.213.972.901 đồng được ghi nhận trong giá vốn hàng bán.

Các khoản thu nhập, chi phí sau đã được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Thu nhập thuê	18.628.150.248	12.443.606.739
Chi phí phát sinh trực tiếp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	(6.990.689.944)	(8.404.949.388)

Tầng trệt và tầng lửng với diện tích 19.258,75 m<sup>2</sup> của tòa nhà Botanic tại 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 12.810.249.068 đồng đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 12).

## 10 ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	2013		2012	
	Phần trăm sở hữu (%)	Giá trị (VNĐ)	Phần trăm sở hữu (%)	Giá trị (VNĐ)
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Triệu Hưng Gia	-	-	7	1.400.000.000

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Triệu Hưng Gia được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009051 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 1 năm 2008. Hoạt động chính của Triệu Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; kinh doanh bất động sản; và cung cấp dịch vụ quản lý dự án.

Tháng 4/2013, Đại hội đồng cổ đông Công ty CPĐT XD Triệu Hưng Gia xét thấy dự án đầu tư không triển khai được nên thống nhất giải thể Công ty. Số tiền hoàn trả cho các Cổ đông được xác định dựa theo tỷ lệ góp vốn của cổ đông sau khi trừ phần chi phí giải thể. Do đó, công ty đã nhận được 730.909.091 đồng sau khi trừ phần chi phí giải thể là 49.979.814 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số tiền còn lại trị giá 619.111.095 vẫn chưa được hoàn trả cho Công ty.

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Chi tiết chi phí trả trước dài hạn được trình bày như sau:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	6.239.479.665	8.484.140.340
Nội thất căn hộ Saigon Pavillon cho thuê	1.493.869.664	636.450.455
	<u>7.733.349.329</u>	<u>9.120.590.795</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	9.120.590.795	25.370.058.282
Chuyển từ Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 8(a))	1.367.287.575	-
Chuyển từ Tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 8(b))	17.649.467	-
Tăng khác	18.892.237.937	15.670.563.292
Phân bổ trong năm	(21.664.416.445)	(31.920.030.779)
Số dư cuối năm	<u>7.733.349.329</u>	<u>9.120.590.795</u>

## 12 CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	23.998.169.219	20.000.000.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	-	16.000.000.000
	<u>23.998.169.219</u>	<u>36.000.000.000</u>

(\*) Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn được điều chỉnh bởi hợp đồng tín dụng ký ngày 26 tháng 4 năm 2013 cho giai đoạn 1 năm từ ngày ký kết và chịu lãi suất cố định 7%/năm. Hạn mức tín dụng được cấp cho Công ty là 450.000.000.000 đồng, trong đó 100.000.000.000 đồng cho mục đích vay và 350.000.000.000 đồng cho mục đích bảo lãnh đấu thầu và thực hiện hợp đồng. Các khoản vay này được đảm bảo bởi giá trị khoản phải thu khách hàng (thuyết minh 4), hàng tồn kho (thuyết minh 6(a)), tài sản cố định (thuyết minh 8) và bất động sản đầu tư (thuyết minh 9).

## 13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Bên thứ ba	150.239.169.506	112.070.711.034
Bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	77.215.208.625	121.096.860.030
	<u>227.454.378.131</u>	<u>233.167.571.064</u>

## 14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	7.073.740.366	20.910.009.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.573.274.369	11.312.535.092
Thuế thu nhập cá nhân	532.628.058	851.944.882
	<u>17.179.642.793</u>	<u>33.074.489.054</u>

## 15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Chi phí các công trình xây dựng	84.078.846.130	101.156.649.438
Chi phí dự án căn hộ Saigon Pavillon	56.012.753.246	29.609.316.432
Khác	-	767.582.000
	<u>140.091.599.376</u>	<u>131.533.547.870</u>



## 16 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Phải trả các đội thi công	14.098.037.279	15.417.071.311
Phải trả các bên liên quan	-	5.530.000.000
2% phí bảo trì phải trả ban quản lý căn hộ Saigon Pavillon	5.590.795.233	4.662.425.707
Đặt cọc ngắn hạn	5.682.258.875	4.200.428.950
Cổ tức còn phải trả	155.860.000	150.425.000
Khác	-	24.828.294
	<u>25.526.951.387</u>	<u>29.985.179.262</u>

## 17 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng (*)	<u>7.402.458.465</u>	<u>1.527.661.972</u>

(\*) Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng cho giai đoạn từ 1 đến 2 năm được ước tính 1% tổng giá trị các công trình xây dựng.

## 18 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	<u>3.746.440.537</u>	<u>3.796.993.497</u>

## 18 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI (tiếp theo)

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1	3.796.993.497	-
Điều chỉnh	(102.729.874)	-
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	52.176.914	3.796.993.497
Tại ngày 31 tháng 12	<u>3.746.440.537</u>	<u>3.796.993.497</u>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khoản thuế đất bổ sung cho các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong những năm trước (thuyết minh 26) và số dư dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các khoản lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản có thể được bù trừ với lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động này trong tương lai trong vòng 5 năm kể từ năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào lợi nhuận chịu thuế trong tương lai từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Khoản lỗ tính thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản có thể được chuyển qua các năm sau VNĐ
2012	Đã quyết toán	14.587.308.657
2013	Chưa quyết toán	203.200.989
		<u>14.790.509.646</u>

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế phát sinh từ hoạt động kinh doanh bất động sản vì khả năng đạt được lợi nhuận chịu thuế liên quan đến hoạt động này trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ này được đánh giá hiện nay là không cao.

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

Mẫu số B 09 – DN

**19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	2013 Cổ phiếu phổ thông	2012 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành	10.000.000	10.000.000

**(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	2013 Cổ phiếu phổ thông		2012 Cổ phiếu phổ thông	
	Số	%	Số	%
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000	20,16
Lê Thúy Hương	16.000.000.000	16,00	20.000.000.000	20,00
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	15.140.000.000	15,14	15.140.000.000	15,14
Bùi Trung Dũng	7.100.000.000	7,10	3.000.000.000	3,00
Huỳnh Thị Bích Ngân	6.800.000.000	6,80	6.800.000.000	6,80
Các cổ đông khác	34.800.000.000	34,80	34.900.000.000	34,90
	<u>100.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>100.000.000.000</u>	<u>100</u>
Số lượng cổ phiếu	<u>10.000.000</u>	<u>100</u>	<u>10.000.000</u>	<u>100</u>

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012, 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2013	<u>10.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.

**(d) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	2013	2012
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	28.180.306.546	34.643.092.932
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	10.000.000	-
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	<u>2.818</u>	<u>3.464</u>

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

**20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Mẫu số B 09 – DN

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	100.000.000.000	42.000.000.000	15.039.668.622	13.028.291.304	39.879.505.939	209.947.465.865
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	34.643.092.932	34.643.092.932
Trích lập các quỹ	-	-	14.471.451.406	3.827.776	(14.475.279.182)	-
Hoàn nhập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	2.408.080.791	2.408.080.791
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>100.000.000.000</u>	<u>42.000.000.000</u>	<u>29.511.120.028</u>	<u>13.032.119.080</u>	<u>52.455.400.480</u>	<u>236.998.639.588</u>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	28.180.306.546	28.180.306.546
Trích lập các quỹ	-	-	8.756.323.947	3.464.309.293	(12.220.633.240)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(464.309.293)	(464.309.293)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>100.000.000.000</u>	<u>42.000.000.000</u>	<u>38.267.443.975</u>	<u>16.496.428.373</u>	<u>49.950.764.493</u>	<u>246.714.636.841</u>



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

Mẫu số B 09 - DN

## 21 DOANH THU

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng (*)	844.872.235.999	971.885.061.271
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	48.056.507.695	331.505.061.163
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	383.050.514.840	157.542.015.378
Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng	18.628.150.248	12.443.606.739
	<u>1.294.607.408.782</u>	<u>1.473.375.744.551</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán trả lại	(12.153.020)	(70.280.120)
Giảm giá hàng bán	(431.442.854)	(41.143.677)
	<u>(443.595.874)</u>	<u>(111.423.797)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ xây dựng	844.872.235.999	971.885.061.271
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	48.056.507.695	331.505.061.163
Doanh thu thuần bán vật liệu xây dựng	382.606.918.966	157.430.591.581
Doanh thu thuần cho thuê căn hộ, mặt bằng	18.628.150.248	12.443.606.739
	<u>1.294.163.812.908</u>	<u>1.473.264.320.754</u>

(\*) Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng thực hiện trong năm được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo là 2.288.712.141.817 đồng (2012: 1.560.762.102.313 đồng).

## 22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Giá vốn dịch vụ xây dựng	787.151.585.411	905.537.919.620
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	48.141.966.717	341.331.494.126
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	376.717.208.603	153.589.284.918
Giá vốn cho thuê căn hộ	9.814.487.235	8.404.949.388
	<u>1.221.825.247.966</u>	<u>1.408.863.648.052</u>

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

Mẫu số B 09 - DN

## 23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Lãi tiền gửi	290.575.745	210.388.170
Tiền lãi khách hàng chậm thanh toán	-	16.867.362
Lãi thuần chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	253.000	-
	<u>290.828.745</u>	<u>227.255.532</u>

## 24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Lãi vay	3.302.742.225	2.052.571.694
Lãi chậm thanh toán	234.769.836	1.986.599.030
Chi phí lỗ giải thể công ty Triệu Hưng Gia (Thuyết minh 10)	49.979.814	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	9.369.450	141.673.250
	<u>3.596.861.325</u>	<u>4.180.843.974</u>

## 25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Chi phí nhân viên	13.284.395.157	13.210.020.461
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	842.228.371	920.589.624
Chi phí khấu hao TSCĐ	536.523.433	855.509.295
Chi phí thuế, phí, dịch vụ mua ngoài	1.988.060.008	2.024.580.406
Chi phí bằng tiền khác	1.907.075.876	1.691.487.562
	<u>18.558.282.845</u>	<u>18.702.187.348</u>

## 26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2013 VND	2012 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Cho thuê thiết bị	3.363.767.283	812.899.375
Thanh lý tài sản, thiết bị	684.545.454	-
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành công trình	751.799.541	1.007.983.772
Khác	1.445.052.798	331.291.749
	<u>6.245.165.076</u>	<u>2.152.174.896</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Khấu hao thiết bị xây dựng cho thuê	(2.594.206.702)	(574.642.408)
Thanh lý tài sản cố định	(23.266.563)	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	(40.449.954)	-
Thuế đất của các căn hộ đã bán những năm trước (*)	(12.293.298.728)	-
Khác	(296.557.319)	(6.157.209)
	<u>(15.247.779.266)</u>	<u>(580.799.617)</u>
(Lỗ)/lợi nhuận khác	<u>(9.002.614.190)</u>	<u>1.571.375.279</u>

(\*) Theo Công văn số 103/BXD-QLN được ban hành bởi Bộ Xây Dựng vào ngày 4 tháng 8 năm 2009, chung cư 53-55 Bà Huyện Thanh Quan (được đổi tên thành căn hộ Saigon Pavillon) thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp theo quy định của Chính phủ. Do đó, chung cư 53-55 Bà Huyện Thanh Quan được miễn tiền thuế sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích được giao.

Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh trong Công văn số 10360/STC-BVG ngày 22 tháng 10 năm 2009 cho rằng chung cư 53-55 Bà Huyện Thanh Quan không thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất vì không nằm trong danh mục chung cư bị hư hỏng, xuống cấp, theo Quyết định số 5327/QĐ-UBND ban hành bởi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10 tháng 12 năm 2008.

Bộ Tài Chính đã đồng thuận với Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh trong Công văn số 17934/BTC-QLCS ngày 22 tháng 12 năm 2009 và yêu cầu Công ty phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trước đây chưa kết cấu vào giá bán nhà khi thành phố quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho các căn hộ tại số 53-55 đường Bà Huyện Thanh Quan.

## 26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC (tiếp theo)

Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có ý kiến về phần diện tích nhà và đất sử dụng chung của chung cư 53-55 Bà Huyện Thanh Quan chưa giải quyết bán bởi Nhà nước trước đây trong Công văn số 10048/SXD-QLD&CS ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2013. Số liệu về phần diện tích này cùng với quy định về giá đất hiện hành đã được Công ty sử dụng làm cơ sở để ước tính và lập dự phòng cho khoản thuế đất. Khoản thuế đất này được ghi nhận trong Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- Bất động sản đầu tư: 11.003.402.772 đồng liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện chưa bán và tầng trệt, tầng lửng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
- Giá vốn hàng bán: 1.677.153.024 đồng liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong năm 2013
- Chi phí khác: 12.293.298.728 đồng liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong những năm trước.

## 27 THUẾ

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất 25% qui định trong Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty và được thể hiện như sau:

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	40.261.490.849	41.269.694.505
Thuế tính ở thuế suất 25%	10.065.372.712	10.317.423.627
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(148.030.568)	-
Chi phí không được khấu trừ	506.639.268	267.328.345
Dự phòng thừa của những năm trước	(1.416.121.791)	-
Lỗ tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.073.324.682	-
Khấu trừ thuế 30%	-	(3.958.150.399)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>12.081.184.303</u>	<u>6.626.601.573</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	12.133.361.217	10.423.595.070
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	(52.176.914)	(3.796.993.497)
	<u>12.081.184.303</u>	<u>6.626.601.573</u>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.



**28 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các hoạt động của Công ty có thể chịu một số rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Nhìn chung các chính sách quản lý rủi ro của Công ty là nhằm giảm thiểu ảnh hưởng bất lợi tiềm tàng từ các rủi ro này đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

**(a) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá.

**(i) Rủi ro tiền tệ**

Việc kinh doanh của Công ty phải chịu rủi ro từ một số ngoại tệ chủ yếu là từ đồng đô la Mỹ (“USD”).

Rủi ro tỷ giá đô la Mỹ của Công ty được trình bày như sau:

	Ngoại tệ gốc USD		Quy đổi sang VNĐ	
	2013	2012	2013	2012
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng	12.810	7.760	269.778.600	161.625.280
<b>Mức độ rủi ro ngoại tệ, thuần</b>	<b>12.810</b>	<b>7.760</b>	<b>269.778.600</b>	<b>161.625.280</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nếu đô la Mỹ mạnh lên/yếu đi 10% so với đồng Việt Nam trong khi mọi biến số khác giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính sẽ cao hơn/thấp hơn 26.977.860VNĐ chủ yếu là do lãi/lỗ quy đổi tỷ giá của các công cụ tài chính có gốc đô la Mỹ.

**(ii) Rủi ro giá**

Trong năm, Công ty không chịu rủi ro về giá do Công ty không phát sinh các khoản giao dịch chứng khoán nào. Công ty cũng không chịu rủi ro về giá của hàng hóa.

**(iii) Rủi ro lãi suất**

Công ty không phải chịu rủi ro về lãi suất vì tất cả các khoản vay của Công ty có lãi suất cố định.

**(b) Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro khi khách hàng hoặc đối tác trong các giao dịch công cụ tài chính không thực hiện được các nghĩa vụ hợp đồng, gây tổn thất tài chính cho Công ty. Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các bên liên quan và với các khách hàng có lịch sử tín dụng thích hợp nhằm giảm thiểu rủi ro tín dụng.

**28 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(c) Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có khoản nợ tài chính bao gồm phải trả người bán và phải trả khác, vay và nợ ngắn hạn với số tiền là 445.796.083.614 đồng Việt Nam (2012: 430.535.873.196 đồng Việt Nam) là dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu có thời hạn ít hơn 1 năm.

**29 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

**i) Doanh thu bán vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây dựng**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	367.022.302.728	403.694.641.054
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	23.878.504.560	11.325.178.017
	<u>390.900.807.288</u>	<u>415.019.819.071</u>

**ii) Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	13.061.754.583	68.622.615.823
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	7.035.171.979	17.657.986.588
	<u>20.096.926.562</u>	<u>86.280.602.411</u>

**iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>3.033.000.000</u>	<u>3.576.000.000</u>

## 29 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

## iv) Hoạt động tài chính

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Vay từ nhà đầu tư	4.500.000.000	16.000.000.000
Trả nợ gốc vay từ nhà đầu tư	(20.500.000.000)	-
Lãi vay từ nhà đầu tư	(904.569.722)	(639.667.144)

## v) Giao dịch với các bên liên quan khác

Cổ tức đã trả nhà đầu tư	(17.844.140.000)	(9.964.720.000)
--------------------------	------------------	-----------------

## (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh 4)</b>		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	120.064.737.742	115.696.688.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	976.223.312	138.866.808
	<u>121.040.961.054</u>	<u>115.835.555.172</u>
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	3.464.000.000	3.464.000.000
	<u>3.464.000.000</u>	<u>3.464.000.000</u>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh 12)</b>		
Vay từ cổ đông	-	16,000,000,000
	<u>-</u>	<u>16,000,000,000</u>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh 13)</b>		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	77.215.208.625	121.096.860.030
	<u>77.215.208.625</u>	<u>121.096.860.030</u>

## 30 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Công ty phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	Nhà kho	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Dưới 1 năm	455.400.000	455.400.000
Từ 1 đến 5 năm	-	455.400.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>455.400.000</u>	<u>910.800.000</u>

## 31 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính năm nay.

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 28 tháng 3 năm 2014.



Vũ Thanh Phương  
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long  
Kế toán trưởng



Phan Huy Vĩnh  
Tổng Giám đốc

