

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010**



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Ông Nguyễn Quốc Hiệp | Chủ tịch |
| Ông Cao Tùng Lâm     | Ủy viên  |
| Ông Trịnh Ngọc Khánh | Ủy viên  |
| Ông Nguyễn Đức Thắng | Ủy viên  |
| Ông Lưu Văn Lạc      | Ủy viên  |

#### Ban Tổng Giám đốc

|                      |  |
|----------------------|--|
| Ông Cao Tùng Lâm     | Tổng Giám đốc  |
| Ông Đỗ Việt Anh      | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Nguyễn Đức Thắng | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Bùi Trường Sơn   | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Trần Hồng Phúc   | Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2010) |

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lan ưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm hoạt động. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

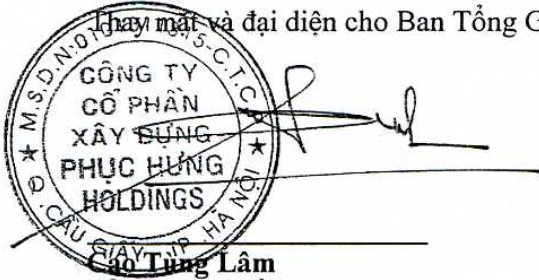
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Cao Tung Lâm**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2011



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ

## International Auditing and Financial Consulting Company Limited

Địa chỉ : Phòng 3203, nhà 34T, KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

Address: Room 3203, 34T Building, Trung Hoa - Nhan Chinh, Cau Giay District, Hanoi, Vietnam.

Tel: +84.4 222 12 891 | Fax: +84.4 222 12 892 | Email: ifc@ifcvietnam.com.vn | Website: www.ifcvietnam.com.vn

Số: 2192/2011 /BCKT-IFC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2011 từ trang 5 đến trang 31 kèm theo. Các Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

#### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tại trang 2 và 3, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính hợp nhất. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

#### **Cơ sở của ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

#### **Ý kiến**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 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 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

#### **Chúng tôi xin lưu ý:**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số khoản mục được trình bày trên cột số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. Chi tiết các điều chỉnh hồi tố này được trình bày tại Thuyết minh số VII.3 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Khúc Đình Dũng**  
Tổng Giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0748/KTV  
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2011

**Phạm Tiến Dũng**  
Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0747/KTV



Thành viên hãng AGN International / Member Firm of AGN International

Kiểm toán/Audit . Kế toán/Accounting . Tư vấn thuế/Tax Consulting . Tài chính/Finance

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010**

MẪU SỐ B 01-DN/HN  
Đơn vị: VND

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2010             | 01/01/2010             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>519.144.274.093</b> | <b>288.037.114.471</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> |             | <b>57.441.647.617</b>  | <b>51.934.656.123</b>  |
| 1. Tiền  | 111        | V.1         | 48.925.647.617         | 51.934.656.123         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112        |             | 8.516.000.000          | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> |             | <b>850.000.000</b>     | <b>350.000.000</b>     |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                             | 121        | V.2         | 850.000.000            | 350.000.000            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>250.259.752.107</b> | <b>97.178.938.298</b>  |
| 1. Phải thu khách hàng                         | 131        |             | 221.360.965.887        | 81.751.471.653         |
| 2. Trả trước cho người bán                     | 132        |             | 21.102.993.727         | 16.033.090.562         |
| 5. Các khoản phải thu khác                     | 135        | V.3         | 7.933.415.330          | 701.998.920            |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 139        |             | (137.622.837)          | (1.307.622.837)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> |             | <b>168.356.891.158</b> | <b>113.038.245.836</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        | V.4         | 168.356.891.158        | 113.038.245.836        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>42.235.983.211</b>  | <b>25.535.274.214</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        |             | 750.432.683            | 39.285.163             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |             | 4.344.383.525          | 776.214.139            |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 158        | V.5         | 37.141.167.003         | 24.719.774.912         |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>206.126.145.624</b> | <b>176.882.324.580</b> |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>109.095.233.876</b> | <b>49.350.638.915</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221        | V.6         | 41.034.770.438         | 21.247.393.014         |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 64.662.005.607         | 37.796.372.769         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (23.627.235.169)       | (16.548.979.755)       |
| 3. Tài sản cố định vô hình                     | 227        | V.7         | 453.658.846            | 451.701.545            |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 518.537.085            | 499.537.085            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (64.878.239)           | (47.835.540)           |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 230        | V.8         | 67.606.804.592         | 27.651.544.356         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>240</b> |             | <b>-</b>               | <b>1.021.201.147</b>   |
| - Nguyên giá                                   | 241        |             | -                      | 1.119.124.545          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 242        |             | -                      | (97.923.398)           |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>250</b> |             | <b>39.552.605.929</b>  | <b>39.676.723.833</b>  |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 252        | V.10        | 30.622.042.096         | 30.736.160.000         |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                         | 258        | V.11        | 8.930.563.833          | 8.940.563.833          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>57.478.305.819</b>  | <b>86.833.760.685</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | V.12        | 56.710.154.278         | 86.379.759.577         |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 262        |             | 744.365.541            | 454.001.108            |
| 3. Tài sản dài hạn khác                        | 268        |             | 23.786.000             | -                      |
| <b>VI. Lợi thế thương mại</b>                  | <b>269</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>725.270.419.717</b> | <b>464.919.439.051</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010**

MẪU SỐ B 01-DN/HN  
 Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2010             | 01/01/2010             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |             | <b>550.170.916.493</b> | <b>409.362.458.319</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>545.368.915.350</b> | <b>405.837.700.177</b> |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                         | 311        | V.13        | 147.984.969.538        | 106.015.929.030        |
| 2. Phải trả người bán                         | 312        |             | 112.374.069.982        | 36.040.453.640         |
| 3. Người mua trả tiền trước                   | 313        |             | 98.499.745.599         | 101.393.012.825        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 314        | V.14        | 13.292.777.147         | 8.220.296.704          |
| 5. Phải trả người lao động                    | 315        |             | 10.127.656.134         | 2.146.375.431          |
| 6. Chi phí phải trả                           | 316        | V.15        | 6.803.437.016          | 33.896.065.386         |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319        | V.16        | 154.951.776.542        | 117.520.267.592        |
| 11. Quỹ khen thưởng phúc lợi                  | 323        |             | 1.334.483.392          | 605.299.569            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                         | <b>330</b> |             | <b>4.802.001.143</b>   | <b>3.524.758.142</b>   |
| 4. Vay và nợ dài hạn                          | 334        | V.17        | 4.662.140.900          | 3.378.741.899          |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm              | 336        |             | 139.860.243            | 146.016.243            |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> |             | <b>164.329.996.714</b> | <b>49.002.915.429</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>410</b> | <b>V.18</b> | <b>164.329.996.714</b> | <b>49.002.915.429</b>  |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                  | 411        |             | 100.000.000.000        | 30.000.000.000         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                       | 412        |             | 37.234.865.500         | 10.287.502.500         |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                    | 413        |             | 1.573.493.594          | -                      |
| 4. Cổ phiếu quỹ                               | 414        |             | (1.554.267.370)        | -                      |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                      | 417        |             | 2.129.600.320          | 2.111.342.226          |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                     | 418        |             | 3.000.507.847          | 1.391.933.898          |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 420        |             | 21.945.796.823         | 5.212.136.805          |
| <b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>        | <b>439</b> |             | <b>10.769.506.510</b>  | <b>6.554.065.303</b>   |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    | <b>440</b> |             | <b>725.270.419.717</b> | <b>464.919.439.051</b> |



Cao Tùng Lâm  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2011

Ngô Thị Minh Nguyệt  
 Kế toán trưởng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

MẪU SỐ B 02-DN/HN  
 Đơn vị: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2010        | Năm 2009        |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 843.384.911.482 | 435.413.884.286 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | VI.1        | 843.384.911.482 | 435.413.884.286 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 783.429.779.332 | 405.044.974.844 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 59.955.132.150  | 30.368.909.442  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 2.409.349.598   | 374.044.091     |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 8.790.269.722   | 4.521.985.912   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 8.061.206.331   | 3.306.482.205   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 24    |             | 290.453.515     | 607.144.338     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25    |             | 17.454.536.791  | 11.173.361.982  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 35.829.221.720  | 14.440.461.301  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 9.947.548.421   | 5.199.332.639   |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 8.035.052.489   | 6.607.062.345   |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 1.912.495.932   | (1.407.729.706) |
| 14. Lỗ trong công ty liên kết, liên doanh          | 45    |             | (114.117.904)   | -               |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 37.627.599.748  | 13.032.731.595  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | VI.5        | 9.589.368.843   | 2.303.713.374   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |             | (95.792.529)    | 111.826.752     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 28.134.023.434  | 10.617.191.469  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số        | 61    |             | 2.187.329.199   | 1.206.037.966   |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ  | 62    |             | 25.946.694.235  | 9.411.153.503   |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.6        | 4.208           | 3.137           |



Cao Tùng Lâm  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2011

Ngô Thị Minh Nguyệt  
 Kế toán trưởng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**(Phương pháp trực tiếp)**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010**

MẪU SỐ B 03-DN/HN  
Đơn vị: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2010                | Năm 2009               |
|---|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                   |           |             |                         |                        |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và DT khác                | 01        |             | 1.015.369.017.306       | 563.750.173.951        |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ              | 02        |             | (782.963.814.729)       | (430.627.627.045)      |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                  | 03        |             | (48.271.073.805)        | (23.823.538.104)       |
| 4. Tiền chi trả lãi vay   | 04        |             | (14.020.620.996)        | (6.667.845.517)        |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                          | 05        |             | (4.533.621.230)         | (1.298.543.615)        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                            | 06        |             | 121.412.378.833         | 100.317.822.217        |
| 7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                            | 07        |             | (351.297.527.309)       | (171.532.824.900)      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                | <b>20</b> |             | <b>(64.305.261.930)</b> | <b>30.117.616.987</b>  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                      |           |             |                         |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác        | 21        |             | (56.937.022.537)        | (10.288.900.339)       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác         | 23        |             | (106.844.363.299)       | (45.636.056.910)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác | 24        |             | 86.719.855.655          | 46.524.950.486         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                      | 26        |             | 8.526.000.000           | 10.861.378             |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia              | 27        |             | 2.247.662.814           | 713.751.974            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                    | <b>30</b> |             | <b>(66.287.867.367)</b> | <b>(8.675.393.411)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                  |           |             |                         |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH             | 31        |             | 96.947.363.000          | 200.002.000            |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho CSH, mua lại CP của DN đã phát hành     | 32        |             | (1.554.267.370)         | -                      |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                             | 33        |             | 338.828.195.277         | 169.328.140.227        |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34        |             | (292.776.975.018)       | (162.910.359.662)      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                          | 36        |             | (5.344.195.098)         | (1.702.469.342)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                 | <b>40</b> |             | <b>136.100.120.791</b>  | <b>4.915.313.223</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                              | <b>50</b> |             | <b>5.506.991.494</b>    | <b>26.357.536.799</b>  |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                    | 60        |             | 51.934.656.123          | 25.577.119.324         |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm                                   | 70        | V.1         | 57.441.647.617          | 51.934.656.123         |



**Cao Tùng Lâm**  
**Tổng Giám đốc**  
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2011

**Ngô Thị Minh Nguyệt**  
**Kế toán trưởng**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09 -DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010. Tiền thân của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103001141 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 06 năm 2002).

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 07 năm 2001.

Theo Nghị quyết số 02/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 12 năm 2009 của Đại hội Đồng cổ đông bất thường năm 2009 Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng. Theo Nghị quyết này, Công ty phát hành thêm 7.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên cơ quan Công ty và đối tác chiến lược và được chia thành hai giai đoạn. Giai đoạn 1, Công ty phát hành 4.500.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Giai đoạn 2, Công ty phát hành 2.500.000 cổ phiếu, trong đó 370.000 cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên và 2.130.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0101311315 do Sở Kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng chẵn) và vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng (một trăm tỷ đồng chẵn), tổng số cổ phần tương ứng là 10.000.000 cổ phần và mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010, Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings có tất cả 03 chi nhánh và 03 công ty con và 01 Công ty liên doanh. Cụ thể bao gồm:

**Các chi nhánh:**

- Chi nhánh Miền Nam tại P2006 Lô A, tòa nhà 21 tầng Trung tâm Thương mại, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại số 78/65 Ba Vân, phường 14, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh; và
- Chi nhánh Thăng Long tại tầng 3 tòa nhà HH2, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**Các công ty con:**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 3
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 7
- Công ty Cổ phần Thương mại Phục Hưng

**Công ty liên doanh**

- Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel - Hancic.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 194 người.

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng (chủ yếu là thi công các công trình Si lô, ống khói bằng công nghệ ván khuôn trượt, thi công kết cấu bê tông cốt thép dự ứng lực);
- Trang trí nội, ngoại thất;
- Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng, khu đô thị và khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, gia công lắp đặt kết cấu thép;
- Xây lắp đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110KV;
- Xây dựng trong lĩnh vực bưu chính viễn thông;
- Thi công, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, xử lý nước thải; kinh doanh phát triển nhà;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Khoan khảo sát địa chất và xử lý nền móng công trình;
- Thiết kế công trình (thiết kế tổng thể mặt bằng, kết cấu), công trình kỹ thuật hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; và
- Thiết kế công trình (thiết kế kiến trúc, tổng thể mặt bằng, nội ngoại thất: đối với công trình dân dụng, công nghiệp...).

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, các công ty con là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 3, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 7, Công ty Cổ phần Thương mại Phục Hưng và Công ty Liên doanh đồng kiểm soát là Công ty TNHH phát triển nhà Viettel Hancic. Riêng Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty TNHH phát triển nhà Viettel Hancic chưa được kiểm toán. Theo ước tính của Công ty, phần lỗ trong công ty liên doanh mà Công ty phải chịu tương ứng với 30% vốn góp là 114.117.904 đồng.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính. Đồng thời, Công ty đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

### III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC về việc hướng dẫn sửa đổi bổ sung Chế độ Kế toán doanh nghiệp có hiệu lực áp dụng từ ngày 15 tháng 02 năm 2010. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện phân loại một số chỉ tiêu cho phù hợp với hướng dẫn sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính trong Thông tư này.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

### IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

#### Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings và các Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau đã được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính, lãi/(lỗ) chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong nội bộ Công ty cũng đã được loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

#### IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

##### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

##### **Góp vốn liên doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một nhóm thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào Báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

##### **Các khoản khoản đầu tư tài chính dài hạn khác**

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác bao gồm một số khoản đầu tư mua cổ phần với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty cổ phần. Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tài ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009.

##### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá hàng xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

##### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản phù hợp với quy định tại Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính ban hành quy định về Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình của Công ty như sau:

|                               | <u>Số năm</u> |
|-------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc        | 10 - 25       |
| Máy móc và thiết bị           | 03 - 06       |
| Phương tiện vận tải           | 03 - 06       |
| Thiết bị dụng cụ quản lý      | 03 - 05       |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 03 - 05       |

##### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình chủ yếu thể hiện giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn và có thời hạn của các lô đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không trích khấu hao.

#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao (tiếp theo)**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm kế toán, phần mềm quản lý năng suất lương được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Các tài sản cố định vô hình này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 3 năm.

##### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

##### **Các khoản trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ, chi phí thuê văn phòng HH2 - Yên Hòa, chi phí mua quyền được mua sản phẩm của dự án từ Liên doanh và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm. Chi phí thuê Văn phòng HH2 - Yên Hòa được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian của hợp đồng thuê văn phòng là 50 năm. Chi phí mua quyền được mua sản phẩm của dự án từ Liên doanh được phân bổ vào khoản mục "Hàng hóa bất động sản" (giá mua các sản phẩm của dự án từ Liên doanh) tương ứng với phần sản phẩm của dự án mà Liên doanh đã bán cho Công ty.

##### **Dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích với tỷ lệ từ 1% đến 3% quỹ tiền lương đóng bảo hiểm xã hội và hạch toán theo quy định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 08 năm 2003 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp".

##### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng (quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng trên đất và căn hộ) được ghi nhận theo số tiền khách hàng thanh toán từng đợt theo tiến độ quy định trên hợp đồng. Công ty phát hành hóa đơn và không phân biệt đã bàn giao hay chưa bàn giao nhà cho khách hàng.

Doanh thu khác được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

##### **Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)**

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**Chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Ngày 15 tháng 10 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 201/2009/TT-BTC hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Thông tư số 201/2009/TT-BTC quy định việc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ cuối niên độ kế toán có sự khác biệt so với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo hướng dẫn tại Thông tư số 201/2009/TT-BTC, việc xử lý chênh lệch tỷ giá được thực hiện như sau:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm ngày kết thúc niên độ không được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà ghi nhận trên khoản mục chênh lệch tỷ giá hối đoái thuộc mục vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản mục phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Trong trường hợp Công ty bị lỗ, Công ty có thể phân bổ một phần khoản lỗ chênh lệch tỷ giá trong vòng 5 năm tiếp theo sau khi đã trừ phần chênh lệch tỷ giá phát sinh tương ứng với phần nợ dài hạn đến hạn trả.

Ban Tổng Giám đốc quyết định không áp dụng việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 201/2009/TT-BTC và tin tưởng việc áp dụng theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 sẽ phản ánh hợp lý hơn tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác một phần được tập hợp vào chi phí để tính giá thành và một phần được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.



#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích theo hướng dẫn của Nghị định 127/2008/NĐ - CP của Chính phủ ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2008.

##### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                | 31/12/2010            | 01/01/2010            |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                       | 20.973.843.916        | 1.430.868.820         |
| Tiền gửi ngân hàng             | 27.951.803.701        | 50.503.787.303        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 8.516.000.000         | -                     |
| <b>Cộng</b>                    | <b>57.441.647.617</b> | <b>51.934.656.123</b> |

(\*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 02 tuần tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô.

### 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

|                                  | 31/12/2010         | 01/01/2010         |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | VND                | VND                |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*) | 850.000.000        | 350.000.000        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>850.000.000</b> | <b>350.000.000</b> |

(\*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô.

### 3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

|                          | 31/12/2010           | 01/01/2010         |
|--------------------------|----------------------|--------------------|
|                          | VND                  | VND                |
| Lãi trái phiếu Chính phủ | -                    | 1.935.000          |
| Phải thu khác            | 7.933.620.330        | 700.063.920        |
| - Các cá nhân            | 5.933.620.330        | 665.435.567        |
| - Phải thu khác          | 2.000.000.000        | 34.628.353         |
| <b>Cộng</b>              | <b>7.933.620.330</b> | <b>701.998.920</b> |

(\*) Công ty cho các cá nhân trong Công ty vay với thời hạn dưới 1 năm. Công ty tính và thu lãi từ các khoản phải thu khác này với lãi suất từ 15% đến 18%/năm.

### 4. Hàng tồn kho

|                       | 31/12/2010             | 01/01/2010             |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | VND                    | VND                    |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.975.690.379          | 2.437.983.645          |
| Công cụ, dụng cụ      | 119.145.549            | 20.483.000             |
| Chi phí SXKD dở dang  | 148.187.528.413        | 103.972.213.430        |
| Thành phẩm            | 254.771.544            | 76.580.895             |
| Hàng hóa              | 17.819.755.273         | 6.530.984.866          |
| <b>Cộng</b>           | <b>168.356.891.158</b> | <b>113.038.245.836</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5. Tài sản ngắn hạn khác**

|  | 31/12/2010            | 01/01/2010            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên          | 36.542.267.503        | 24.400.594.710        |
| Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 598.899.500           | 319.180.202           |
| <b>Cộng</b>                                | <b>37.141.167.003</b> | <b>24.719.774.912</b> |

(\*) Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên là những khoản tiền đã tạm ứng cho các đội nhận khoán của Công ty để mua nguyên vật liệu, thanh toán tiền lương.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS**  
Tầng 3 nhà HH2, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010  
**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

| 6. Tài sản cố định hữu hình   | Nhà cửa vật kiến trúc |     | Máy móc thiết bị |     | Phương tiện vận tải |     | Thiết bị dụng cụ quản lý |     | Tài sản cố định hữu hình khác |     | Tổng cộng VND  |
|-------------------------------|-----------------------|-----|------------------|-----|---------------------|-----|--------------------------|-----|-------------------------------|-----|----------------|
|                               | VND                   | VND | VND              | VND | VND                 | VND | VND                      | VND | VND                           | VND |                |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                       |     |                  |     |                     |     |                          |     |                               |     |                |
| Tại ngày 01/01/2010           | 532.390.727           |     | 22.093.651.299   |     | 13.188.484.843      |     | 1.249.764.574            |     | 732.081.326                   |     | 37.796.372.769 |
| Mua trong kỳ                  | -                     |     | 21.977.498.641   |     | 4.769.946.958       |     | 536.150.974              |     | 137.494.265                   |     | 27.421.090.838 |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                     |     | (235.308.000)    |     | (270.150.000)       |     | -                        |     | (50.000.000)                  |     | (555.458.000)  |
| Tại ngày 31/12/2010           | 532.390.727           |     | 43.835.841.940   |     | 17.688.281.801      |     | 1.785.915.548            |     | 819.575.591                   |     | 64.662.005.607 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                       |     |                  |     |                     |     |                          |     |                               |     |                |
| Tại ngày 01/01/2010           | 19.435.694            |     | 10.930.381.832   |     | 4.451.080.483       |     | 682.123.768              |     | 465.957.978                   |     | 16.548.979.755 |
| Khấu hao trong kỳ             | 21.295.629            |     | 4.782.907.033    |     | 1.868.234.528       |     | 415.436.408              |     | 28.582.325                    |     | 7.116.455.923  |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                     |     | (32.644.953)     |     | -                   |     | -                        |     | (5.555.556)                   |     | (38.200.509)   |
| Tại ngày 31/12/2010           | 40.731.323            |     | 15.680.643.912   |     | 6.319.315.011       |     | 1.097.560.176            |     | 488.984.747                   |     | 23.627.235.169 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                       |     |                  |     |                     |     |                          |     |                               |     |                |
| Tại ngày 01/01/2010           | 512.955.033           |     | 11.163.269.467   |     | 8.737.404.360       |     | 567.640.806              |     | 266.123.348                   |     | 21.247.393.014 |
| Tại ngày 31/12/2010           | 491.659.404           |     | 28.155.198.028   |     | 11.368.966.790      |     | 688.355.372              |     | 330.590.844                   |     | 41.034.770.438 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng của công ty với giá trị khoảng 4.169.748.088 đồng.

Công ty đã thế chấp máy móc thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 19.717.270.585 đồng để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất<br>VND | Phần mềm kế toán<br>VND | Phần mềm quản lý năng suất lương<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|---|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                         |   |                  |
| Tại ngày 01/01/2010           | 420.000.000              | 69.537.085              | 10.000.000                              | 499.537.085      |
| Mua trong năm                 | -                        | 19.000.000              | -                                       | 19.000.000       |
| Tại ngày 31/12/2010           | 420.000.000              | 88.537.085              | 10.000.000                              | 518.537.085      |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                         |   |                  |
| Tại ngày 01/01/2010           | -                        | 41.168.876              | 6.666.664                               | 47.835.540       |
| Khấu hao trong năm            | -                        | 13.709.367              | 3.333.332                               | 17.042.699       |
| Tại ngày 31/12/2010           | -                        | 54.878.243              | 9.999.996                               | 64.878.239       |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                         |   |                  |
| Tại ngày 01/01/2010           | 420.000.000              | 28.368.209              | 3.333.336                               | 451.701.545      |
| Tại ngày 31/12/2010           | 420.000.000              | 33.658.842              | 4                                       | 453.658.846      |

8. Xây dựng cơ bản dở dang

|   | 31/12/2010<br>VND     | 01/01/2010<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Dự án thép Bim Sơn  | 1.053.328.513         | 885.504.015           |
| - Dự án Nhà liền kề 7 Bim Sơn - Thanh Hóa                   | 528.215.270           | 528.215.270           |
| - Dự án Phục Hưng Tower                                     | 17.469.368.738        | 15.497.936.576        |
| - Dự án Tân Thành (khu 23 ha)                               | 826.861.017           | 554.888.495           |
| - Dự án Đồi Ngọc Tước (thửa đất 23,4 P8, TP Vũng Tàu)       | 26.307.683.631        | 10.185.000.000        |
| - Dự án Nhà máy bóng đèn chiếu sáng VIETVEN - tại Venezuela | 502.658.139           | -                     |
| - Dự án khai thác mỏ đá tại Hòa Bình                        | 84.427.347            | -                     |
| - Dự án đất Long Toàn - Bà Rịa                              | 9.785.605.734         | -                     |
| - Dự án đất Phước Hưng - Bà Rịa                             | 7.559.699.653         | -                     |
| - Dự án X3 Mỹ Đình  | 3.206.392.913         | -                     |
| - Sửa chữa lớn tài sản cố định                              | 282.563.637           | -                     |
| <b>Cộng</b>   | <b>67.606.804.592</b> | <b>27.651.544.356</b> |

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**9. Đầu tư vào công ty con**

| TT Tên công ty con                           | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu và biểu quyết năm giữ | Giá trị đầu tư ghi nhận tại Công ty tại ngày 31/12/2010 | Hoạt động chính  |
|--|----------------------------|---|---|--|
|  |                            |   |   |  |
| 1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 3 | Hà Nội                     | 55%                                     | 3.025.000.000   | Xây dựng dân dụng, công nghiệp (chủ yếu là thi công các công trình silo, ống khói bằng công nghệ ván trượt, thi công nhà cao tầng, các kết cấu bê tông cốt thép); Xây dựng cơ sở hạ tầng, giao thông thủy lợi,...                                      |
| 2. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 7 | Thanh Hóa                  | 40%                                     | 2.000.000.000   | Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật, hạ tầng, khu đô thị, và khu công nghiệp (chủ yếu là thi công các công trình silo, ống khói bằng công nghệ ván trượt, thi công kết cấu bê tông cốt thép dự ứng lực),...                 |
| 3. Công ty Cổ phần Thương mại Phục Hưng      | Hà Nội                     | 65%                                     | 6.500.000.000   | Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; Buôn bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng; Buôn bán máy móc, thiết bị và các phụ tùng máy khai khoáng trong xây dựng; Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng và kỹ thuật dân dụng. |

Mặc dù Công ty không sở hữu hơn 50% vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 7, tuy nhiên, theo Điều lệ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 7, Công ty được quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của của công ty này. Theo đó, Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 7 vẫn thuộc sự kiểm soát của Công ty và được trình bày là công ty con của Công ty.

Chi tiết các khoản đầu tư vào Công ty con như sau:

| Công ty con                               | Tại ngày 31/12/2010 |                       | Tại ngày 01/01/2010 |                      |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
|   | Số lượng (cổ phần)  | Giá trị (VND)         | Số lượng (cổ phần)  | Giá trị (VND)        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 7 | 200.000             | 2.000.000.000         | 200.000             | 2.000.000.000        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 3 | 275.000             | 3.025.000.000         | 275.000             | 3.025.000.000        |
| Công ty CP Thương mại Phục Hưng           | 650.000             | 6.500.000.000         | -                   | -                    |
| <b>Cộng</b>                               |                     | <b>11.525.000.000</b> |                     | <b>5.025.000.000</b> |

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**10. Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh**

|  | Giá gốc của khoản đầu tư VND | Lũy kế các khoản điều chỉnh đến đầu năm nay VND | Các khoản điều chỉnh trong năm nay VND | Số dư cuối năm nay VND |
|--|------------------------------|---|--|------------------------|
| Nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển nhà Vietel Hanic (*) | 30.736.160.000               | -   | (114.117.904)                          | 30.622.042.096         |
| <b>Cộng</b>  | <b>30.736.160.000</b>        | <b>-</b>  | <b>(114.117.904)</b>                   | <b>30.622.042.096</b>  |

(\*) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim số 03/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 01 năm 2009, Công ty đồng ý mua toàn bộ phần vốn góp và quyền lợi của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội (Hanic) trong Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel - Hanic. Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (Hanic) (bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & XNK Phục Hưng Constrexim (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings) (bên nhận chuyển nhượng) ngày 5 tháng 11 năm 2009, Công ty đã mua lại 30% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội (Hanic) trong Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel - Hanic với số tiền mua là 110.218.000.000 đồng.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số VII.3 - “Điều chỉnh hồi tố”, Công ty ghi nhận chi phí mua 30% giá trị sổ sách của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hà nội (Hanic) trong Liên doanh với số tiền là 30.736.160.000 đồng vào khoản mục “Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh”.

**11. Đầu tư dài hạn khác**

| Nội dung đầu tư                                 | Tại ngày 31/12/2010 |                      | Tại ngày 01/01/2010 |                      |
|---|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|   | Số lượng (cổ phần)  | Giá trị (VND)        | Số lượng (cổ phần)  | Giá trị (VND)        |
| Góp vốn vào Công ty Cổ phần Kiến trúc Phục Hưng | 70.000              | 700.000.000          | 70.000              | 700.000.000          |
| Góp vốn vào Công ty Cổ phần Sinh viên Vistco    | 688.056             | 8.230.563.833        | 688.056             | 8.230.563.833        |
| Đầu tư trái phiếu                               | -                   | -                    | -                   | 10.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                     |                     | <b>8.930.563.833</b> |                     | <b>8.940.563.833</b> |

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

|   | 31/12/2010 VND        | 01/01/2010 VND        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí công cụ dụng cụ   | 13.027.404.451        | 3.785.843.305         |
| Chi phí thuê văn phòng HH2                                      | 3.042.659.908         | 3.112.076.272         |
| Chi phí mua quyền được mua sản phẩm từ dự án của Liên doanh (*) | 40.640.089.919        | 79.481.840.000        |
| <b>Cộng</b>   | <b>56.710.154.278</b> | <b>86.379.759.577</b> |

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

### 12. Chi phí trả trước dài hạn (tiếp theo)

(\*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số VII.3 - “Điều chỉnh hồi tố”, Công ty ghi nhận chi phí để có quyền được mua sản phẩm của dự án từ Liên doanh số tiền là 79.481.840.000 vào khoản mục “chi phí trả trước dài hạn”.

Trong năm 2010, Công ty đã thực hiện phân bổ dần khoản chi phí mua quyền được mua sản phẩm của dự án từ Liên doanh vào khoản mục “Hàng hóa bất động sản” (giá mua sản phẩm của dự án từ Liên doanh) tương ứng với phần sản phẩm mà Liên doanh đã bán cho Công ty.

### 13. Vay và nợ ngắn hạn

|  | 31/12/2010             | 01/01/2010             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô | 116.735.060.877        | 91.463.764.038         |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bim Sơn               | 9.017.197.469          | 7.203.099.991          |
| - Các tổ chức Tài chính khác                           | 11.299.026.191         | -                      |
| - Các cá nhân khác                                     | 10.933.685.001         | 7.349.065.001          |
| <b>Cộng</b>  | <b>147.984.969.538</b> | <b>106.015.929.030</b> |

- Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 36032.2010/HĐTDHM ngày 08 tháng 06 năm 2010 với thời hạn cung cấp hạn mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày 08 tháng 06 năm 2010. Hạn mức tín dụng theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn này là 112 tỷ và theo Phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn ngày 24 tháng 08 năm 2010 thì hạn mức tăng lên là 123,2 tỷ. Các khoản vay trên chịu lãi suất theo từng khế ước nhận nợ cụ thể.
- Khoản vay ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bim Sơn theo hợp đồng hạn mức số 01/10/HĐ ngày 16 tháng 04 năm 2010 với hạn mức tối đa là 20 tỷ đồng, thời hạn của hợp đồng là ngày 31 tháng 03 năm 2011. Thời hạn vay trong từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể thông thường là từ 3 đến 6 tháng. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng đã được thỏa thuận, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Lãi vay trả vào ngày 25 hàng tháng. Gốc vay được trả vào cuối thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể. Khoản vay được đảm bảo bằng hình thức thế chấp tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo các Hợp đồng thế chấp số 01/08/HĐ/11/177136 ngày 3/9/2008; Hợp đồng thế chấp số 01/09/HĐ/13/1771363 ngày 8/10/2009; Hợp đồng thế chấp số 02/09/HĐ/08/1771363 ngày 8/10/2009; Hợp đồng thế chấp số 01/10/HĐ/11/177136 ngày 8/03/2010.
- Khoản vay ngắn hạn của tổ chức tài chính khác với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng hạn mức có hiệu lực và lãi suất vay ngắn hạn do bên cho vay công bố tại thời điểm bên vay rút vốn và được ghi cụ thể trên khế ước nhận nợ. Công ty sử dụng quyền đòi nợ từ hợp đồng thi công công trình số 12/2010/VH ngày 10 tháng 05 năm 2010 giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel Hancic để thế chấp cho khoản vay này (hợp đồng thế chấp số 13.10.062.642224).
- Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân khác theo các hợp đồng vay vốn lưu động được ký kết giữa Công ty và các cá nhân. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất 1%/tháng trên chi phí đi vay tùy thuộc vào từng hợp đồng vay, lãi suất này không cố định có thể thay đổi căn cứ vào biến động lãi suất của ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo sự thỏa thuận của hai bên.



*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

|                            | 31/12/2010            | 01/01/2010           |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
|                            | VND                   | VND                  |
| Thuế giá trị gia tăng      | 5.718.493.427         | 5.703.722.386        |
| Thuế xuất, nhập khẩu       | 301.525               | 67.623.774           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 7.459.327.540         | 2.412.236.644        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 114.654.655           | 36.713.900           |
| <b>Cộng</b>                | <b>13.292.777.147</b> | <b>8.220.296.704</b> |

**15. Chi phí phải trả**

|                             | 31/12/2010           | 01/01/2010            |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                             | VND                  | VND                   |
| Trích trước chi phí xây lắp | 6.803.437.016        | 33.896.065.386        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>6.803.437.016</b> | <b>33.896.065.386</b> |

**16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

|                               | 31/12/2010             | 01/01/2010             |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                    |
| Kinh phí công đoàn            | 625.914.500            | 434.992.592            |
| Bảo hiểm xã hội               | 41.487.107             | 25.710.135             |
| Bảo hiểm y tế                 | -                      | 9.502.565              |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 67.050.158.901         | 80.840.001.158         |
| Phải trả phải nộp khác        | 87.221.891.384         | 36.210.061.142         |
| Bảo hiểm thất nghiệp          | 12.324.650             | -                      |
| <b>Cộng</b>                   | <b>154.951.776.542</b> | <b>117.520.267.592</b> |

**17. Vay và nợ dài hạn**

|   | 31/12/2010           | 01/01/2010           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô | 1.460.870.900        | 3.378.741.899        |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ                  | 3.201.270.000        | -                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.662.140.900</b> | <b>3.378.741.899</b> |

Khoản vay dài hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô gồm:

- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 07.36032.01/HĐTĐTH ngày 06 tháng 03 năm 2007 với thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày nhận món nợ đầu tiên đến ngày trả hết nợ vay. Khoản vay này được sử dụng để đầu tư văn phòng Công ty tại Yên Hòa - Cầu Giấy - Hà Nội. Công ty sử dụng giá trị quyền sử dụng diện tích 523m<sup>2</sup> thuê trong 50 năm tại tầng 3 Tòa nhà HH2 - phường Yên Hòa - Cầu Giấy - Hà Nội để thế chấp cho khoản vay này. Số dư vay trung hạn còn phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 756.077.400 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****17. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)**

- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 02.36032.09/HĐTĐTH ngày 28 tháng 12 năm 2009 với thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận món nợ đầu tiên đến ngày trả hết nợ vay. Khoản vay này được sử dụng để nhập khẩu cầu thép SCM C6018. Công ty sử dụng tài sản được hình thành từ vốn vay và vốn tự có để thế chấp khoản vay này. Số dư vay trung hạn còn phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 704.793.500 đồng.

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 161.10.667779.TD ngày 12/10/2010. Thời hạn vay là 36 tháng. Lãi vay trả hàng tháng. Gốc vay trả theo qui định tại Phụ lục hợp đồng số 01/161.10.062.667779.TD. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và bất động sản là nhà đất tại số 79 ngõ 151 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội. Số tiền đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 290.000.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS**

Tầng 3 nhà HH2, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B 09-DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****18. Vốn chủ sở hữu****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

|                             | Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                | Thặng dư vốn cổ phần |     | Vốn khác của chủ sở hữu |     | Cổ phiếu quỹ  |               | Quỹ đầu tư phát triển |                | Quỹ dự phòng tài chính |               | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |                 | Cộng VND        |               |               |                 |
|-----------------------------|---------------------------|----------------|----------------------|-----|-------------------------|-----|---------------|---------------|-----------------------|----------------|------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
|                             | VND                       | VND            | VND                  | VND | VND                     | VND | VND           | VND           | VND                   | VND            | VND                    | VND           | VND                               | VND             |                 |               |               |                 |
| Tại ngày 01/01/2009         | 30.000.000.000            | 10.287.502.500 | -                    | -   | -                       | -   | 1.326.920.283 | 884.792.256   | 420.500.602           | 42.919.715.641 | 9.411.153.503          | 1.469.058.685 | 104.218.058                       | (2.523.409.316) | (1.937.004.378) | (439.815.100) | (1.001.664)   | 49.002.915.429  |
| Lợi nhuận trong năm         | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | 961.917.043   | 507.141.642   | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 95.393.095.630  |
| Trích quỹ                   | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 25.946.694.235  |
| Tăng khác                   | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 440.684.085     |
| Chia cổ tức                 | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 440.684.085     |
| Phân phối các quỹ           | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | (1.676.272.165) |
| Chi quỹ                     | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | (4.498.243.500) |
| Giảm khác                   | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | (239.477.000)   |
| Tại ngày 01/01/2010         | 30.000.000.000            | 10.287.502.500 | -                    | -   | -                       | -   | 2.111.342.226 | 1.391.933.898 | 5.212.136.805         | 5.212.136.805  | 5.212.136.805          | 5.212.136.805 | 5.212.136.805                     | 5.212.136.805   | 5.212.136.805   | 5.212.136.805 | 5.212.136.805 | 49.002.915.429  |
| Phát hành cổ phiếu (*)      | 70.000.000.000            | 26.947.363.000 | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 95.393.095.630  |
| Lợi nhuận trong năm         | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 25.946.694.235  |
| Tăng khác                   | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 440.684.085     |
| Phân phối các quỹ           | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 440.684.085     |
| Chia cổ tức                 | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | 440.684.085     |
| Chi thù lao cho HĐQT và BKS | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | (1.676.272.165) |
| Giảm khác                   | -                         | -              | -                    | -   | -                       | -   | -             | -             | -                     | -              | -                      | -             | -                                 | -               | -               | -             | -             | (4.498.243.500) |
| Tại ngày 31/12/2010         | 100.000.000.000           | 37.234.865.500 | -                    | -   | -                       | -   | 2.129.600.320 | 3.000.507.847 | 1.573.493.594         | 2.129.600.320  | 3.000.507.847          | 3.000.507.847 | 3.000.507.847                     | 3.000.507.847   | 3.000.507.847   | 3.000.507.847 | 3.000.507.847 | 164.329.996.714 |
|                             |                           |                |                      |     |                         |     | (39.400.000)  |               |                       |                |                        |               |                                   |                 |                 |               |               | (39.400.000)    |

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

### 18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

#### a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

(\*) Theo Nghị quyết số 02/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 12 năm 2009 của Đại hội Đồng cổ đông bất thường năm 2009 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings), Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng được chia thành 2 giai đoạn. Ngày 30 tháng 06 năm 2010, Công ty ghi nhận tăng vốn điều lệ với số tiền là 44.929.860.000 đồng. Ngày 09 tháng 08 năm 2010, Công ty ghi nhận tăng vốn điều lệ với số tiền là 25.070.140.000 đồng.

Theo nghị quyết số 01.10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 04 năm 2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings), Công ty trích bổ sung 5% quỹ dự phòng tài chính và 5% quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ trên lợi nhuận sau thuế năm 2009, thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành là 560.000.000 đồng. Cũng theo Nghị quyết này, Công ty chia cổ tức năm 2009 với tỷ lệ là 15%. Trong năm 2010, Công ty tạm trích 5% quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, 5% quỹ khen thưởng phúc lợi, 5% quỹ dự phòng tài chính trên lợi nhuận sau thuế năm 2010.

Trong năm tài chính 2010, thù lao chi trả cho HĐQT và BKS được hạch toán từ lợi nhuận sau thuế là 239.477.000 đồng, thưởng cho Ban điều hành từ quỹ khen thưởng Ban điều hành là 320.000.000 đồng.

Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị mở rộng số 41BB/PH-HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, Công ty tạm chia cổ tức năm 2010 với tỷ lệ là 8%.

#### c. Cổ phiếu

|  | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|--|------------|------------|
|  | VND        | VND        |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành..                | 10.000.000 | 3.000.000  |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng               | 10.000.000 | 3.000.000  |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 9.940.000  | 2.940.000  |
| - Cổ phiếu bị hạn chế quyền chuyển giao quyền sở hữu | 60.000     | 60.000     |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                       | 100.000    | -          |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 100.000    | -          |
| - Cổ phiếu bị hạn chế quyền chuyển giao quyền sở hữu | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                      | 9.900.000  | 3.000.000  |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 9.840.000  | 2.940.000  |
| - Cổ phiếu bị hạn chế quyền chuyển giao quyền sở hữu | 60.000     | 60.000     |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/1 cổ phiếu

Số cổ phiếu bị hạn chế quyền chuyển giao quyền sở hữu là số cổ phiếu có nguồn gốc từ việc năm 2003 Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam (Constrexim Holdings) góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings) bằng thương hiệu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|   | Năm 2010<br>VND        | Năm 2009<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>843.384.911.482</b> | <b>435.413.884.286</b> |
| Trong đó:                                     |                        |                        |
| Doanh thu hoạt động xây lắp                   | 695.341.085.469        | 404.532.302.217        |
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ    | 45.839.911.650         | 30.881.582.069         |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản             | 102.203.914.363        | -                      |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>           | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>843.384.911.482</b> | <b>435.413.884.286</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|  | Năm 2010<br>VND        | Năm 2009<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn hoạt động xây lắp                        | 658.809.033.493        | 380.572.745.731        |
| Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm và dịch vụ khác | 37.632.963.635         | 24.472.229.113         |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                  | 86.987.782.204         | -                      |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>783.429.779.332</b> | <b>405.044.974.844</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Năm 2010<br>VND      | Năm 2009<br>VND    |
|----------------------------|----------------------|--------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.409.349.598        | 367.796.752        |
| Thu nhập khác              | -                    | 6.247.339          |
| <b>Cộng</b>                | <b>2.409.349.598</b> | <b>374.044.091</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|  | Năm 2010<br>VND      | Năm 2009<br>VND      |
|--|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay                                 | 8.061.206.331        | 3.306.482.205        |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm | -                    | 36.650.420           |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện            | -                    | 318.210.036          |
| Chi phí bảo lãnh hợp đồng                    | -                    | 687.728.539          |
| Chi phí tài chính khác                       | 729.063.391          | 172.914.712          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>8.790.269.722</b> | <b>4.521.985.912</b> |

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|   | Năm 2010<br>VND      | Năm 2009<br>VND      |
|---|----------------------|----------------------|
| - Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings    | 7.884.517.021        | 1.719.818.722        |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 3 | 543.161.139          | 321.984.314          |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 7 | 481.649.189          | 261.910.338          |
| - Công ty CP Thương mại Phục Hưng           | 680.041.494          | -                    |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>9.589.368.843</b> | <b>2.303.713.374</b> |

**6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|   | Năm 2010<br>VND | Năm 2009<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN            | 25.946.694.235  | 9.411.153.503   |
| Số cổ phần phổ thông lưu hành đầu kỳ            | 3.000.000       | 3.000.000       |
| Số cổ phần phổ thông lưu hành cuối kỳ           | 9.900.000       | 3.000.000       |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 6.166.326       | 3.000.000       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>4.208</b>    | <b>3.137</b>    |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)      MẪU SỐ B 09-DN/HN**  
 Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng trong năm tài chính 2010 như sau:

| <u>Bên liên quan</u>     | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Tính chất giao dịch</u> | <u>Năm 2010<br/>VND</u> | <u>Năm 2009<br/>VND</u> |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Hội đồng quản trị</b> |                    |                            | <b>244.000.000</b>      | <b>230.000.000</b>      |
| Nguyễn Quốc Hiệp         | Chủ tịch HĐQT      | Thù lao HĐQT               | 58.000.000              | 54.000.000              |
| Cao Tùng Lâm             | Thành viên HĐQT    | Thù lao HĐQT               | 44.000.000              | 44.000.000              |
| Trịnh Ngọc Khánh         | Thành viên HĐQT    | Thù lao HĐQT               | 49.000.000              | 44.000.000              |
| Nguyễn Đức Thắng         | Thành viên HĐQT    | Thù lao HĐQT               | 44.000.000              | 44.000.000              |
| Lưu Văn Lạc              | Thành viên HĐQT    | Thù lao HĐQT               | 49.000.000              | 44.000.000              |
| <b>Ban kiểm soát</b>     |                    |                            | <b>48.000.000</b>       | <b>44.000.000</b>       |
| Nguyễn Thị Lan           | Trưởng BKS         | Thù lao BKS                | 22.000.000              | 22.000.000              |
| Nguyễn Đức Chính         | BKS                | Thù lao BKS                | -                       | 1.500.000               |
| Nguyễn Văn Duy           | BKS                | Thù lao BKS                | 13.000.000              | 9.500.000               |
| Nguyễn Lan Hương         | BKS                | Thù lao BKS                | 13.000.000              | 11.000.000              |
| <b>Ban Giám đốc</b>      |                    |                            | <b>1.222.387.613</b>    | <b>792.978.223</b>      |
| Cao Tùng Lâm             | Tổng Giám đốc      | Tiền lương                 | 352.447.333             | 268.890.092             |
| Đỗ Việt Anh              | Phó Tổng Giám đốc  | Tiền lương                 | 228.240.000             | 171.360.000             |
| Nguyễn Đức Thắng         | Phó Tổng Giám đốc  | Tiền lương                 | 301.140.280             | 136.162.701             |
| Bùi Trường Sơn           | Phó Tổng Giám đốc  | Tiền lương                 | 112.320.000             | 70.000.000              |
| Trần Hồng Phúc           | Giám đốc Tài chính | Tiền lương                 | 228.240.000             | 146.565.430             |

**2. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**3. Điều chỉnh hồi tố**

**a. Bản chất sai sót**

Trong năm tài chính 2009, Công ty ghi nhận chi phí mua toàn bộ 30% phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội (Hancic) trong Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel - Hancic (gọi tắt là "Liên doanh") số tiền là 110.218.000.000 đồng vào khoản mục "Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh". Giá trị ghi sổ của 30% vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội (Hancic) trong Liên doanh là 30.736.160.000 đồng. Theo Điều lệ hoạt động của Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel - Hancic thì bản chất của Liên doanh này là một hợp đồng liên doanh với mục đích dự nhất là thực hiện dự án (gọi tắt là "dự án") đầu tư, xây dựng các khu chung cư cao tầng cùng hệ thống kỹ thuật hạ tầng hoàn chỉnh trên khu đất có diện tích 8.926 m<sup>2</sup> tại khu đô thị mới Trung Văn, xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Theo đó, các bên liên doanh sẽ được chia lợi nhuận từ việc thực hiện dự án này.

Tuy nhiên, theo Biên bản cuộc họp Hội đồng thành viên Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel - Hancic ngày 02 tháng 3 năm 2010, Hội đồng thành viên Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel - Hancic đã nhất trí thông qua chủ trương phân chia sản phẩm để các thành viên chủ động khai thác sản phẩm được chia.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất*

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**4 Điều chỉnh hồi tố (tiếp theo)**

**a. Bản chất sai sót (tiếp theo)**

Theo kết quả phân chia sản phẩm, Công ty sẽ được mua các sản phẩm của dự án từ Liên doanh như sau: 15.615 m<sup>2</sup> tương đương 125 căn hộ chung cư; 2.405m<sup>2</sup> sử dụng làm văn phòng và 999 m<sup>2</sup> tầng kỹ thuật.

Với bản chất như vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng khoản đầu tư vào Liên doanh của Công ty chỉ tương ứng với phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội là 30% tương ứng 30.736.160.000 đồng. Phần giá trị còn lại (79.481.840.000 đồng) của hợp đồng chuyển nhượng vốn trên được coi như là một khoản chi phí để có được quyền mua các sản phẩm từ dự án nêu trên của Liên doanh. Theo đó, Công ty thực hiện phân loại lại khoản mục “Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh” sang khoản mục “Chi phí trả trước dài hạn” với số tiền là 79.481.840.000 đồng để phân bổ vào giá mua sản phẩm của dự án từ Liên doanh. Công ty sẽ thực hiện phân bổ khoản mục “Chi phí trả trước dài hạn” trên vào khoản mục “Hàng hóa bất động sản” (giá mua các sản phẩm của dự án từ Liên doanh) tương ứng với phần sản phẩm mà Liên doanh đã bán cho Công ty. Vì vậy, sau khi phân loại lại giá trị khoản “Đầu tư vào Công ty liên kết liên doanh” giảm 79.481.840.000 đồng đồng thời, khoản mục “Chi phí trả trước dài hạn” tăng lên một khoản tương ứng. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng, với việc phân loại lại khoản đầu tư vào Công ty TNHH Phát triển nhà Viettel - Hancic như trên là phù hợp hơn với bản chất kinh tế của nghiệp vụ.

**b. Các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất trước điều chỉnh và sau điều chỉnh**

*Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất*

| TÀI SẢN                                    | Mã số      | 31/12/2009<br>(trước điều chỉnh)<br>VND | Số điều chỉnh<br>VND | 31/12/2009<br>(sau điều chỉnh)<br>VND |
|--|------------|---|----------------------|---------------------------------------|
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn     | 250        | 119.158.563.833                         | (79.481.840.000)     | 39.676.723.833                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252        | 110.218.000.000                         | (79.481.840.000)     | 30.736.160.000                        |
| V. Tài sản dài hạn khác                    | 260        | 7.351.920.685                           | 79.481.840.000       | 86.833.760.685                        |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | 6.897.919.577                           | 79.481.840.000       | 86.379.759.577                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   | <b>270</b> | <b>464.919.439.051</b>                  | <b>-</b>             | <b>464.919.439.051</b>                |

**4. Số liệu so sánh**

Ngoài các số liệu so sánh thay đổi do điều chỉnh hồi tố ở mục VII.3 trên đây, các số liệu so sánh khác được lấy trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được kiểm toán. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.



**Cao Tùng Lâm**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2011

**Ngô Thị Minh Nguyệt**  
**Kế toán trưởng**